

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wartenberg-Rohrbach

### Attraktives Einfamilienhaus in Wartenberg-Rohrbach\*\*\*provisionsfrei\*\*\*



Objekt-Nr. OM-310162

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
D. Klein

67681 Wartenberg-Rohrbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	656,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Einfamilienhaus in Wartenberg-Rohrbach

\*\*\*\*\*provisionsfrei\*\*\*\*\*

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein  
eineinhalb-stöckiges Einfamilienhaus. Das Objekt steht ab sofort zum Verkauf.

Das EFH liegt sehr ruhig am Ende einer Sackgasse und hat einen wunderbaren Blick über die Gemeinde.

Der offene Wohnbereich bietet neben einem großzügig aus Glas gestalteten Eingangsbereich, ein modernes, offenes Wohnkonzept mit Wohn-Esszimmer, Kaminofen und integrierter Küche. Dieser Bereich besticht zusätzlich durch seine durchgängige Glasfront und einem sehr großen Balkon entlang dem Wohn-Esszimmer, der einen schönen Blick über die Gemeinde bietet. Durch die Schiebelelemente als Terrassentüren wird der Balkon hervorragend in den Wohnraum eingebunden. Die durchdachte Architektur setzt sich mit dem angrenzenden Schlafzimmer mit Badezimmer en suite und einer vorbereiteten Sauna fort. Ein Gäste-WC, ein kleiner Bürobereich und ein großer Hausanschlussraum runden das moderne Wohnkonzept auf einer Ebene ab.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten (Abb. abweichend)

Im Untergeschoss befindet sich noch ca. 40 qm ausgebauter Wohnraum, der allerdings aufgrund der Deckenhöhe lediglich als Nutzfläche ausgewiesen ist.

Im Außenbereich steht ein ca. 20 qm großes, gemauertes Gartenhaus mit einem angrenzenden Unterstand, z.B. zur Lagerung von Brennholz, sowie eine Zisterne zur Verfügung. Des Weiteren lädt sowohl die Terrasse im Eingangsbereich als auch im Garten zum Verweilen ein.

Die Gaszentralheizung in Brennwerttechnik wurde 07/21 erneuert.

Durch die hervorragende Lage eignet sich das Haus ideal zur Eigennutzung oder zur Vermietung.

Derzeit ist das Haus zu einem Mietzins von 15.000 € / per annum vermietet.

Das Haus steht auf einem 656 qm großen Eigentumsgrundstück.

Der Kaufpreis der Immobilie samt Grundstück liegt bei 299.000 €

Verfügbar nach Absprache.

## Ausstattung

Der überwiegende Teil der Böden des Hauses ist gefliest. Lediglich im Schlafzimmer wurde 2022 Lamit ausgelegt. Die Decken sind überwiegend mit Holz verkleidet. Die Innentüren sind aus Glas. Die Gaszentralheizung in Brennwerttechnik wurde im Sommer 2021 erneuert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Wartenberg-Rohrbach ist eine Ortsgemeinde im Donnersbergkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Winnweiler an. Durch die sehr gute Autobahnanbindung ist sowohl Kaiserslautern als auch Mainz sehr gut zu erreichen. Des Weiteren bietet sich die Immobilie aufgrund ihrer Lage ausgezeichnet als Mietobjekt für die amerikanischen Streitkräfte der KMC-Area an.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Aussicht



seitlicher Ausblick



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gartenhaus



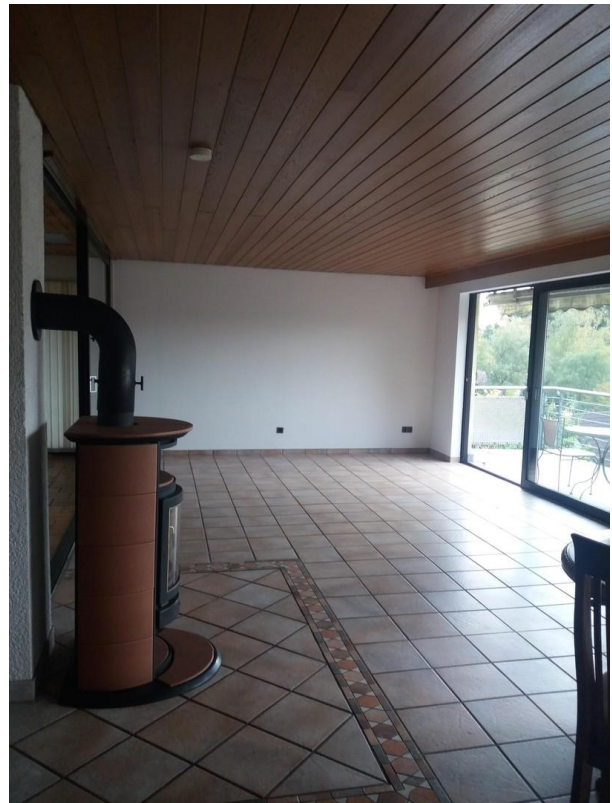
# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Eingangsbereich/Atrium



Wohnzimmer mit Kaminofen

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche



# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Büro



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnraum im Keller



# Exposé - Galerie



Wohnraum im Keller



Garten

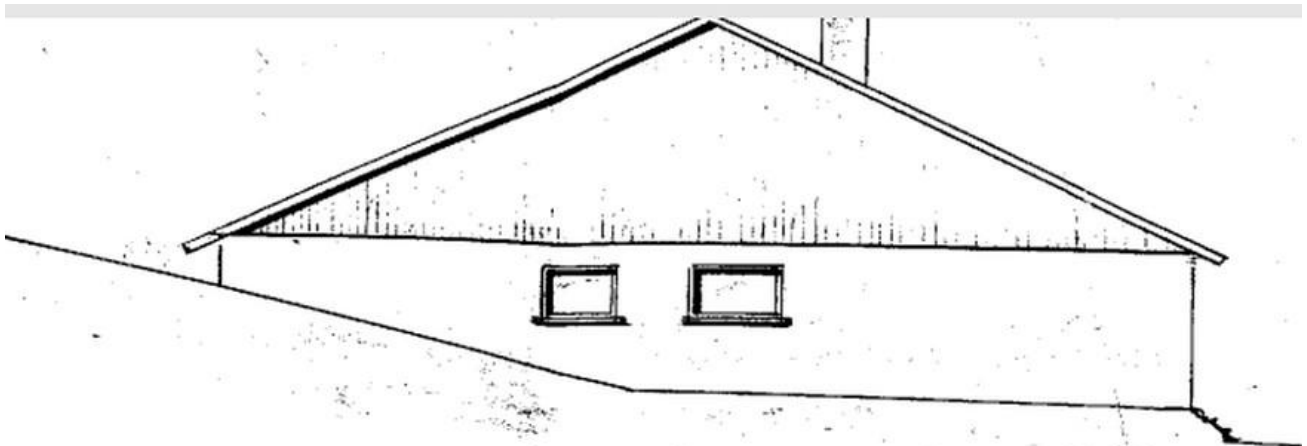
# Exposé - Galerie



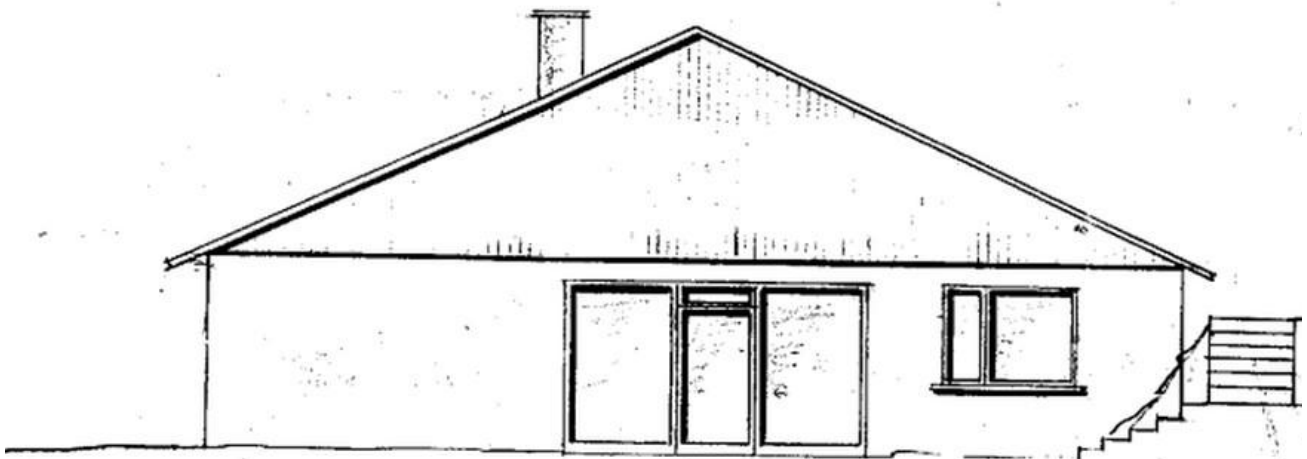
Garten



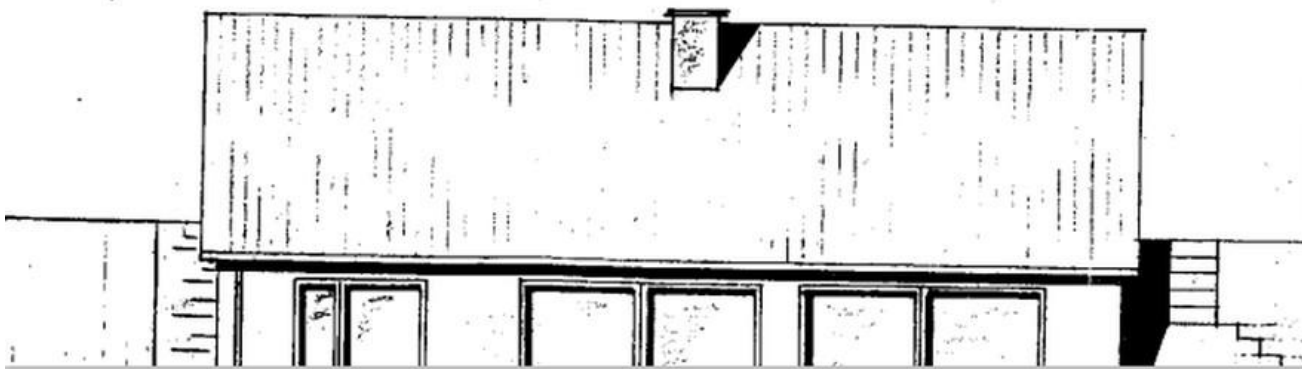
# Exposé - Grundrisse



NORD-OST-ANSICHT

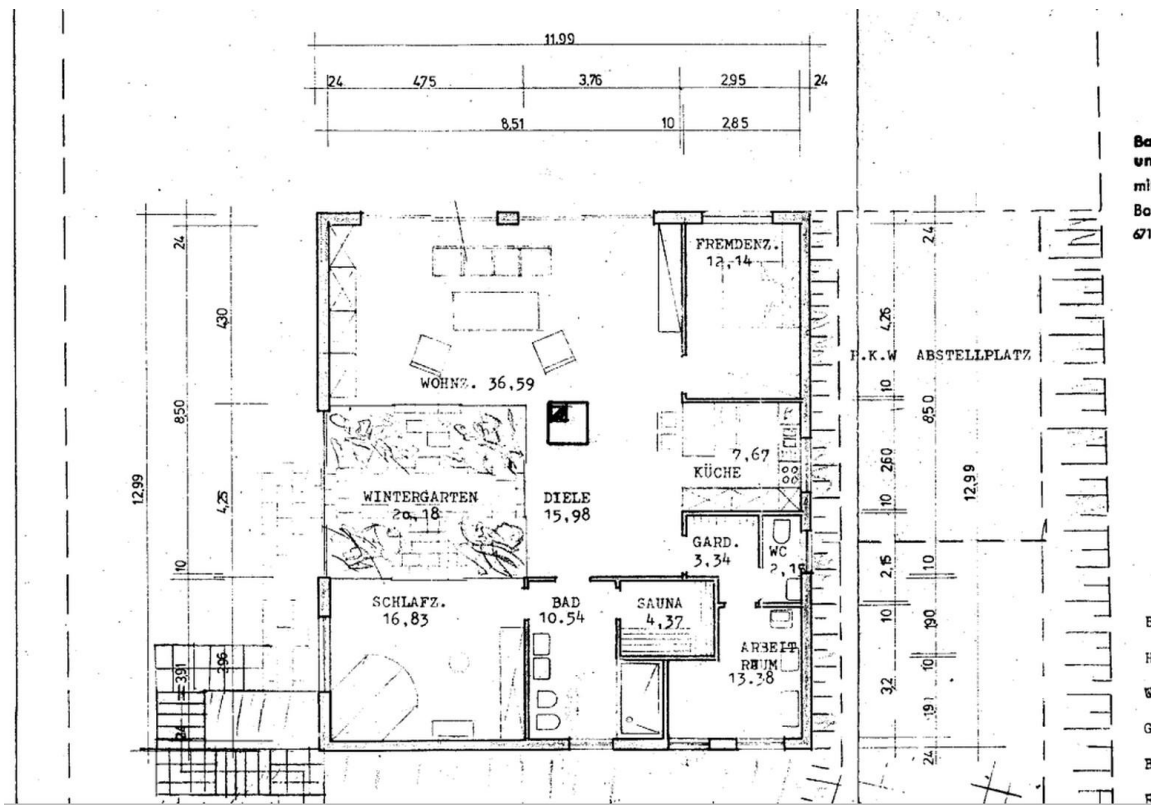


SÜD-WEST-ANSICHT

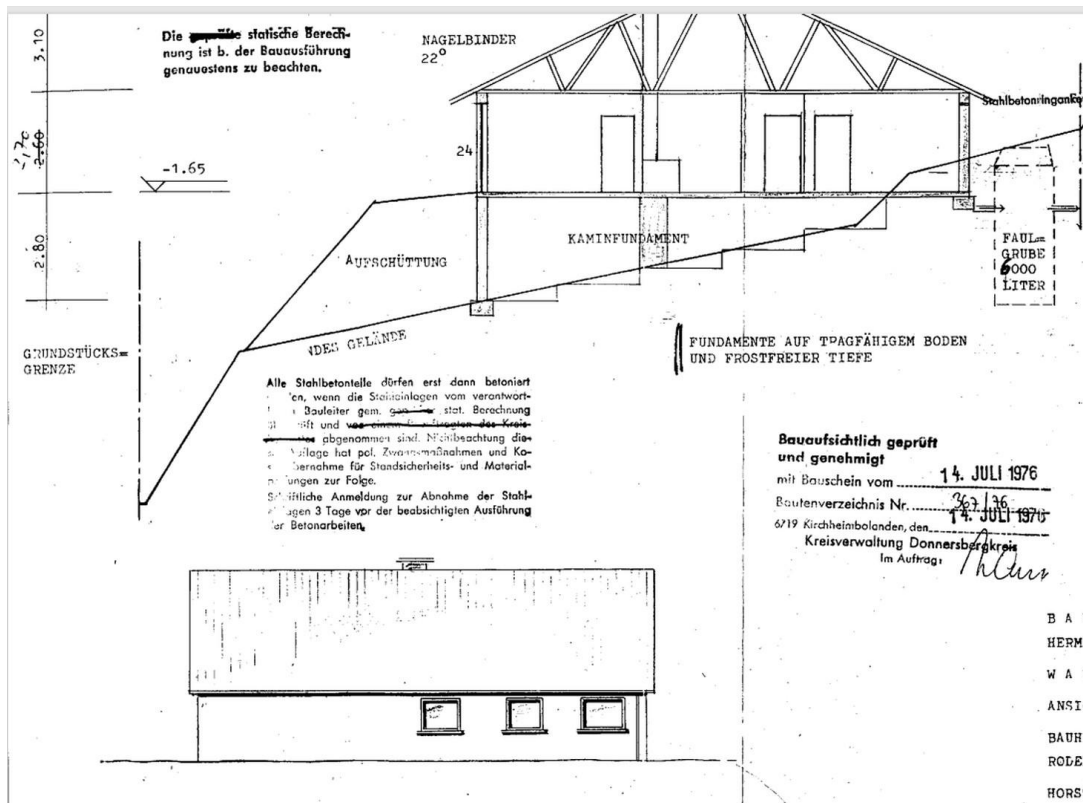


Ansichten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss



Ansichten