

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Frankeneck

**Idyllisch gelegenes Zweifamilienhaus mit großem Garten, Terrasse, Doppelgarage und Bauplatz**



Objekt-Nr. **OM-310964**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:  
Denis Brandt

Kirchstrasse 20  
67468 Frankeneck  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.803,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	12,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	326,83 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1988 erbaute Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung liegt als letztes Haus einer Sackgasse in einer absolut ruhigen, alleinigen Naturlage mit Weitsicht in den Pfälzer Wald. Nur sehr selten passieren hier Fahrzeug die Straße. Vom Garten aus können Sie von der Terrasse oder dem großen Balkon aus ungestört den Blick in den Pfälzer Wald genießen. Das riesige Hanggrundstück, auf dem auch ein Gartenholzhaus steht, dient momentan als Garten und lässt viel Spielraum zur Gestaltung. Nicht zuletzt handelt es sich bei dem Hanggrundstück um Bauland, auf dem auf insgesamt 1.803 qm mühelos noch ein weiteres Haus gebaut werden kann.

Das Zweifamilienhaus wurde in massiver Bauweise aus Poroton (außen) und Kalksandstein (innen) erbaut.

Die Immobilie ist massiv und hochwertig auf 4 Ebenen aufgebaut.

Sie erreichen das Haus durch einen wunderschönen Treppenaufgang, der mit einem Steinteppich verkleidet ist. Sie betreten das Haus über einer verglasten Hauseingangstüre aus Aluminium.

Erdgeschoss:

Im unteren Geschoss finden Sie eine Einliegerwohnung, bestehend aus einem Bad, einem Schafzimmer, sowie einem offenen Wohnbereich mit einer Einbauküche. Die gesamte Einliegerwohnung hat eine Größe von 52,20 qm.

Im unteren Geschoss befindet sich neben der Einliegerwohnung auch der Kellerbereich. Hier befinden sich zwei Nutzräume, die bisher als Sportraum & Waschraum genutzt wurden, sowie der Heizraum und das Lager für die Pellets.

1.OG:

Im 1. OG befindet sich eine Wohnung mit praktischem Grundriss, bestehend aus zentraler Diele, Gäste-WC, großem Bad und zwei Schlafzimmern, sowie einem gemütlichen und offenen Wohnambiente. Die Wohnung besitzt einen ebenerdigen Zugang zum Garten. Die Terrasse mit Blick auf den Pfälzer Wald lädt zum Verweilen ein. Die Wohnung ist 131,28 qm groß und zurzeit vermietet.

2.OG:

Im 2. OG befindet sich eine wunderschöne, hochwertig ausgestattete Maisonette Wohnung mit insgesamt 143,34 qm. Diese Wohnung wurde jüngst und stetig modernisiert und ist bislang durch den Eigentümer bewohnt worden. Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung. So kann die gesamte Wohnung mittels Klimaanlage klimatisiert werden.

Die Wände im Flur sind mit Sandsteinplatten verkleidet. Von der hochwertigen Einbauküche aus blicken Sie in den offenen Wohn-/Essbereich.

Über das Wohnzimmer führt eine Wendeltreppe in das Dachgeschoss, welches ebenfalls klimatisiert ist. Das voll ausgebaute Dachgeschoss, das aus zwei Räumen besteht, könnte als Jugend-, Schlaf-, Gäste- oder auch als Arbeitszimmer genutzt werden.

Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer sind mit elektrischen Rollläden und hochwertigen KVG-Korkböden ausgestattet.

Vom Wohnzimmer aus erreicht man den von einem modernen Edelstahlgeländer umsäumten, großen Balkon, mit einzigartigem, unverbaubarem Blick in den Pfälzer Wald.

Die Wohnung im 2. OG ist sofort bezugsfertig.

Sonstiges:

Zu dem Anwesen gehört darüber hinaus eine Doppelgarage von ca. 40m<sup>2</sup>. Sie ist mit einem 6m Hörmann Sektionaltor ausgestattet. Die beiden Stellplätze vor der Garage können durch Torflügel mittels Torflügelantrieben ebenfalls geschlossen werden. Vor dem Haus befinden sich

darüber hinaus 3 weitere PKW-Stellplätze, so dass neben den beiden Garagenstellplätzen insgesamt 5 weitere Stellplätze vorhanden sind.

Auf der Garage befindet sich ein Balkonkraftwerk. Eine Bals Variabox versorgt bei Bedarf mit 16A und 32A Starkstrom, eine Wallbox kann am Sicherungskasten ohne großen Aufwand angeschlossen werden.

## Ausstattung

Zweifamilienhaus + ELW • Wohnfläche ca. 326,83 m<sup>2</sup> • Grundstück ca. 1.803 m<sup>2</sup> • Baujahr 1988 • Doppelgarage, Außenstellplätze • Terrasse, Balkon und Garten & Modernisierungen ✓ 2019 Hochwertige Küche 2. OG ✓ 2020 Außenstellplätze ✓ 2021 Pelletheizung inkl. Lager ✓ 2020 2x Klimaanlage systeme 2.OG

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das idyllische Dörfchen Frankeneck liegt mitten im Pfälzerwald im Elmsteiner Tal, am Zusammenfluss von Speyerbach und Hochspeyerbach, und gehört zusammen mit den Nachbargemeinden Neidenfels, Lambrecht, Esthal und Weidenthal zur Verbandsgemeinde Lambrecht. Mit dem Biosphärenreservat Naturpark Pfälzerwald in unmittelbarer Nachbarschaft bietet der kleine Ort einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung können direkt vor der Haustür beginnen. Beispielsweise Wanderungen, Touren mit dem Fahrrad oder Mountainbike im Pfälzerwald sowie Einkehrmöglichkeiten in gemütlichen Waldhütten und vieles mehr. Ab und zu fährt das legendäre Kuckucksbähnle durch das Tal. Seit 1984 wird die Bahnstrecke als Museumsbahn betrieben. Frankeneck besitzt eine intakte Dorfgemeinschaft. Einkaufsmöglichkeiten bestehen in den Supermärkten (Lidl, SBK, Netto und Aldi) in Lambrecht. Ebenso sind dort Ärzte, Apotheken, Physiotherapie, Logopädie, Friseure und weitere Handwerksbetriebe sowie Dienstleister vorhanden. Mit Kindertagesstätten in Frankeneck und Lambrecht, Grundschulen in Neidenfels und Lambrecht sowie weiterführenden Schulen in Lambrecht (Realschule plus) und verschiedene Gymnasien in Neustadt und Kaiserslautern, die mit dem Bus erreichbar sind, bietet der Ort auch alles, was Familien mit Kindern brauchen. Entfernungen: ca. 2 km in die Ortsmitte von Lambrecht, ca. 8 km nach Neustadt an der Weinstraße, ca. 30 km nach Kaiserslautern.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,02 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick in den Pfälzer Wald...

# Exposé - Galerie



Lage: Ruhige Sackgasse



Ostseite des Anwesens

# Exposé - Galerie



Südseite des Anwesens



# Exposé - Galerie



Hochwertige Küche im 2. OG



Hochwertige Küche im 2. OG

# Exposé - Galerie



Gang 2. OG



Schlafzimmer 2. OG



Schlafzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2. OG



# Exposé - Galerie



Bad 2. OG



Dachgeschoss 2. OG

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss 2. OG



