

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lemberg

### Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Garten, Terrasse & Garage



Objekt-Nr. OM-314998

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **349.000 €**

66969 Lemberg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	584,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhaftes, großzügig gestaltetes, freistehendes Einfamilienhaus, ideal für Familien. Flexible Nutzung verschiedener Räume als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro. Terrasse durch schönen Bewuchs nicht von Nachbargebäuden einsehbar.

Fußbodenheizung in den beiden Wohngeschossen erzeugt äußerst angenehme und behagliche Wohnatmosphäre.

Alle Geschosse sind durch halb gewendelte Holzterrasse miteinander verbunden.

Erdgeschoss:

großzügiger Wohn- / Essbereich mit geschlossenem Kamin; große Terrasse mit Glasdach und Markise; Büro; Einbauküche (ohne Geräte) mit praktischer Speisekammer; Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie direktem Zugang zum Garten; behindertengerechtes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und Hightech-WC mit Duschfunktion; Diele und Garderobe

(Wohnfläche ca. 134 m<sup>2</sup>)

Dachgeschoss:

lichtdurchflutetes Obergeschoss; Schlafzimmer mit überdachter Loggia und direktem Zugang zum Ankleideraum, der wiederum Zugang zum Badezimmer hat; drei Zimmer teils mit Zugang zu einer weiteren überdachten Loggia, nutzbar als weiteres Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer; Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Bidet, WC und Doppelwaschbecken; weiteres Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC; Zugang zum großen Dachspeicher, der als Abstellraum dient

(Wohnfläche ca. 99 m<sup>2</sup>)

Kellergeschoss:

vollflächig unterkellert mit Hobbyräumen und Werkstatt; Abstellräume; gekühlter Vorratsraum; Heizungsraum; direkter Zugang zum Garten über Außentreppe

(Netto-Raumfläche ca. 125 m<sup>2</sup>)

Garage / Abstellraum:

Garage mit Überlänge bietet Platz für 2 PKW; ein Stellplatz vor der Garage; Garagenanbau zur Aufbewahrung von Gartengeräten und zum Abstellen von Fahrrädern mit direktem Zugang zum Garten; Holzgartenhaus; Holzspielhaus für Kinder.

## Ausstattung

- Gasheizung mit Brennwerttechnik
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, Zusatzheizkörper in den Bädern
- Wärmepumpe zur Kühlung des Vorratsraumes und der Speisekammer sowie zur Warmwasserbereitung
- zentrale Staubsaugeranlage (sehr leise, Allergene und Hausstaub verbreiten sich nicht, da Staub und Schmutz durch Saugrohre in den Staubeimer des Zentralstaubsaugers gelangen)
- schöner Kaminofen (geschlossen) mit Holzbefuerung
- oberste Geschossdecke sowie die Dachschrägen sind gedämmt
- Fliesenbelag im Erdgeschoss, Teppich im Obergeschoss
- elektrische Rollläden und elektrisches Garagentor
- abschließbare Fenster

- Hauswirtschaftsraum mit Wandheizung zur Wäschetrocknung

- Vergitterung von Fenster und Tür im Keller zur Außentreppe

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Wir bitten nur bei ernsthaftem Interesse und gegebener Bonität um Kontaktaufnahme. Verkauf von privat an privat, von Makler-Nachfragen bitten wir abzusehen.

## Lage

Lemberg ist ein anerkannter Erholungsort mitten im Naturpark Pfälzer Wald, nahe zur Stadt Pirmasens.

Einfamilienhaus in ruhigem Wohngebiet (30-er Zone) mit wenig Anwohnerverkehr; fußläufig sind Ärzte, Bäcker, Schule, Kindergarten, Apotheke sowie Restaurants erreichbar. Blick vom Haus in den Naturpark Pfälzer Wald sowie auf die Burg Lemberg.

Schöne Ausflugsziele wie der Lemberger Weiher mit Parkanlage und Spielplatz sowie die Burg sind schnell zu Fuß erreichbar. Außerdem stehen Premium - Wanderwege sowie schöne Wanderwege wie z.B. zum Rabenfelsen, zum Waldhaus Starckenbrunnen und den Drei Buchen zur Verfügung. Regelmäßig verkehren Busse in die Stadt Pirmasens. Die Bundesstraße B10 ist in nur 6 Kilometern erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Esszimmer

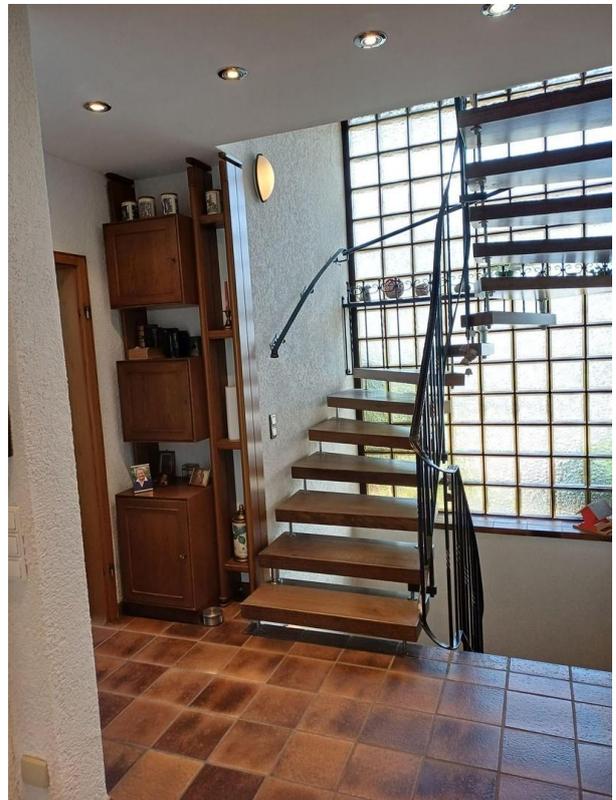
# Exposé - Galerie



Büro



Küche



Diele

# Exposé - Galerie



behindertengerechtes Bad



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



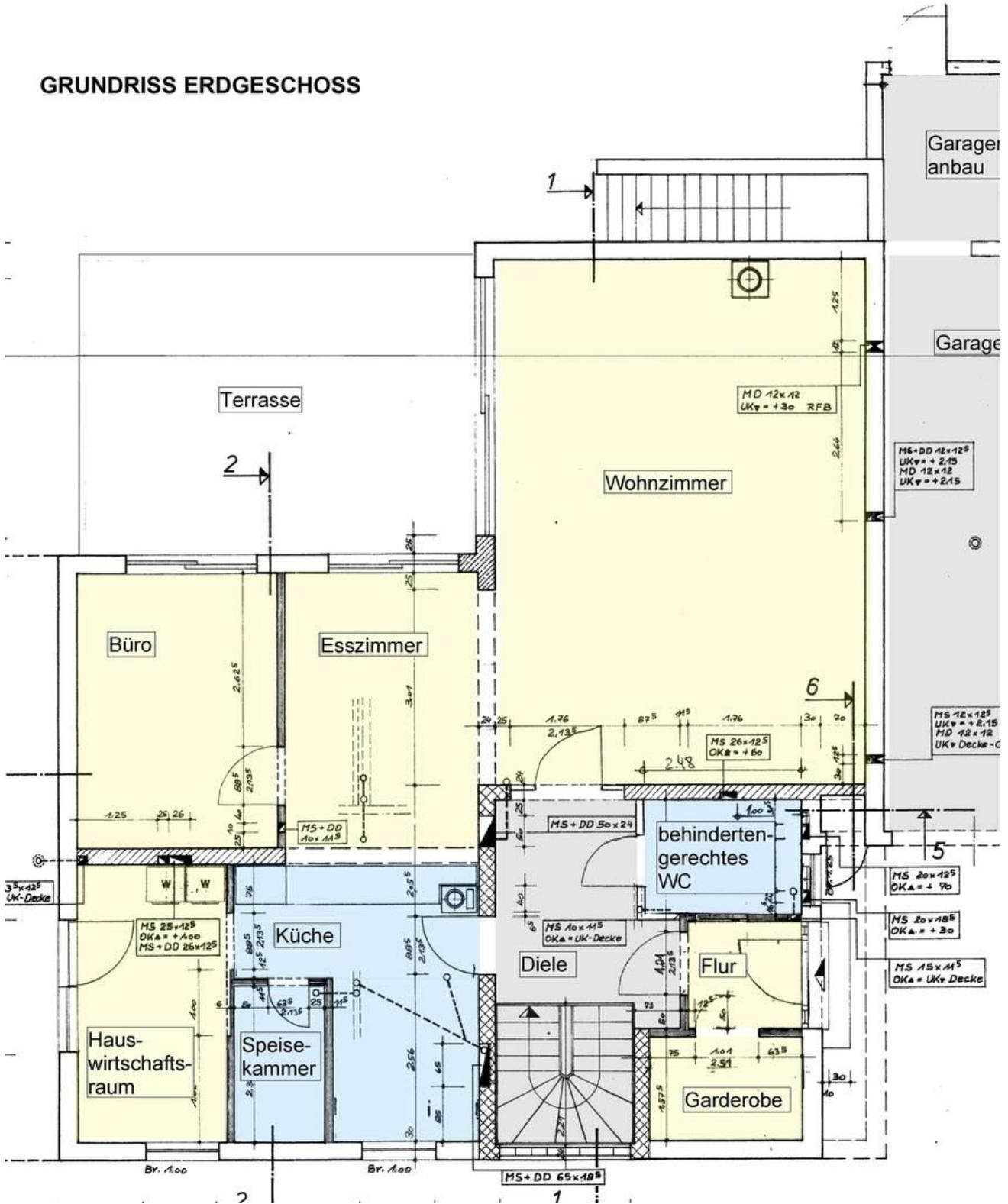
Bad



Flur

# Exposé - Grundrisse

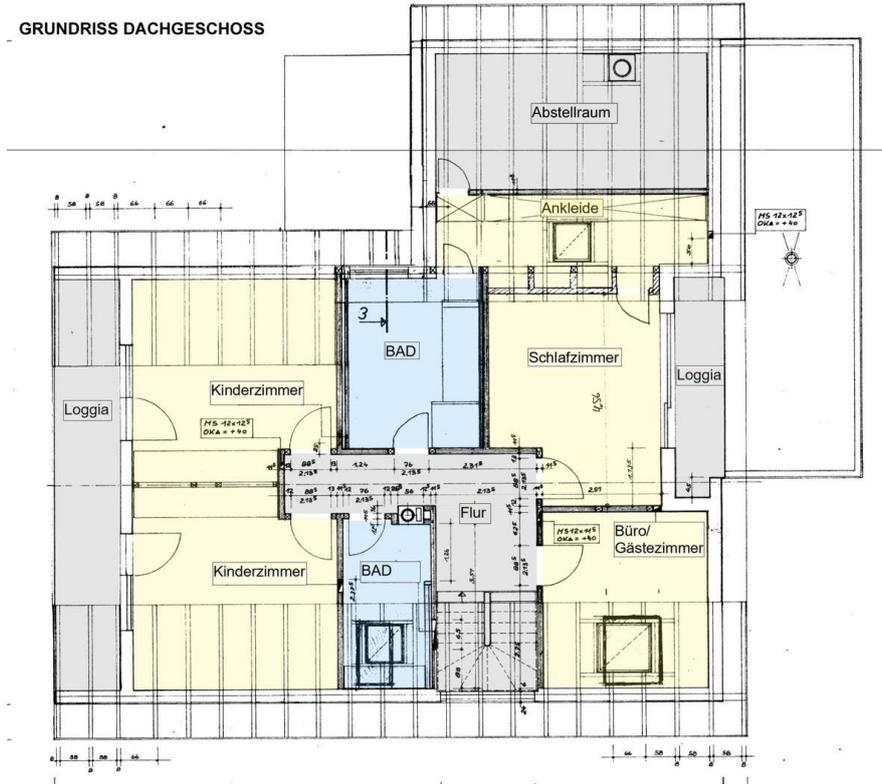
## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Grundriss Erdgeschoss

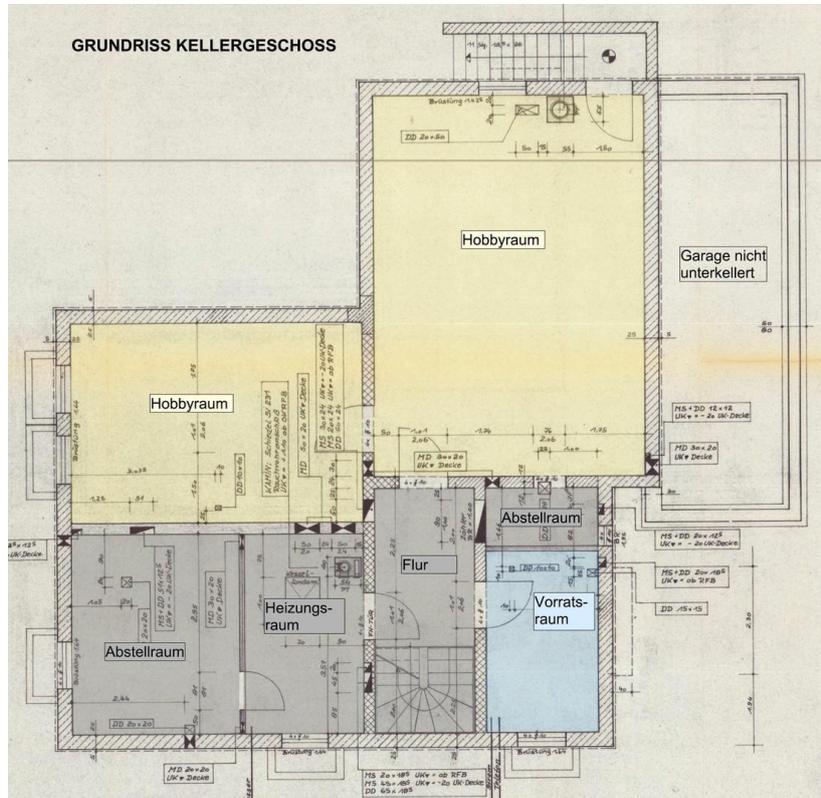
# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Grundriss Dachgeschoss

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



Grundriss Kellergeschoss