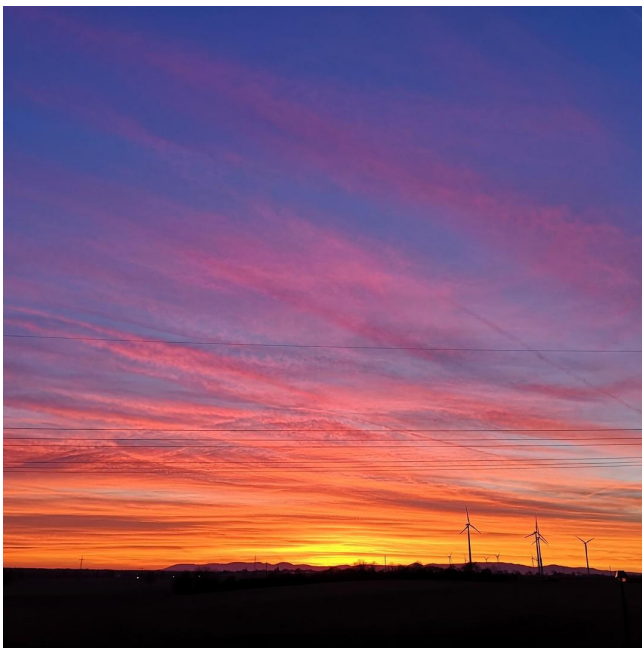


# Exposé

## Penthouse in Kandel

**RESERVIERT Penthousewohnung (inkl. TG-Stellplatz) mit großer Dachterrasse & einzigartigem Fernblick**



Objekt-Nr. OM-318540

### Penthouse

Verkauf: **364.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Friedmann  
Mobil: 0157 51654356

76870 Kandel  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	398 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Westrandlage des Baugebiets "Am Höhenweg" in Kandel. Die Wohnfläche von ca. 79m<sup>2</sup> verteilt sich auf einen lichtdurchfluteten, offenen Wohn- und Essbereich, 2 Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Badewanne, Abstellraum mit Waschmaschinen- & Trockneranschluss, Flur und WC.

Die Deckenhöhe reicht von ca. 2,5m bis ca. 4m. Die hochwertige NOLTE Design-Einbauküche mit Markengeräten von BOSCH, ein ca. 8m<sup>2</sup> großer abschließbarer Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz sind im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung ist komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet. Glasfaseranschluss ist vorbereitet.

Das Highlight ist die 40m<sup>2</sup> große Dachterrasse in Süd- und Westausrichtung mit einem wunderschönen unverbautem Ausblick auf die Pfälzer Bergwelt.

## Ausstattung

- Einbauküche
- hochwertige Badausstattung
- Glasfaseranschluss
- Fußbodenheizung
- Laminat in den Wohnräumen
- TV Anschluss in allen Zimmern
- 3-fach verglaste Fenster
- Aufzug
- Tiefgarage mit Rollltor
- Fahrrad-/Kinderwagenkeller
- abschließbarer Kellerraum
- Gemeinschaftsgarten

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Kandel liegt am Nordrand des Bienwaldes, etwa 12 Kilometer von der französischen Grenze entfernt und rund 20 km nordwestlich von Karlsruhe, dabei ideal an der A65, der Hauptverbindung zwischen Karlsruhe und Landau/Neustadt/Ludwigshafen. Es gibt eine sehr gute Zugverbindung in Richtung Karlsruhe und Landau/Neustadt. In Kandel gibt es mehrere Kitas, eine Grundschule, eine Realschule plus und eine Integrierte Gesamtschule. Eine umfassende ärztliche Versorgung und ein Krankenhaus ist ebenso vorhanden wie auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Damit zählt Kandel zu einem der gefragtesten Wohnorte der Südpfalz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 1

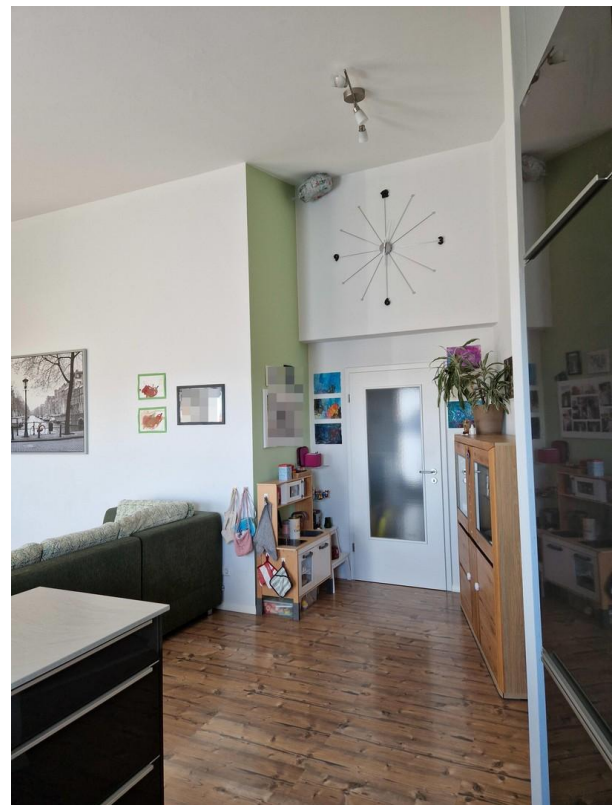
# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 2



Wohn-/Essbereich 3



Wohn-/Essbereich 4

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Gäste-WC

# Exposé - Galerie

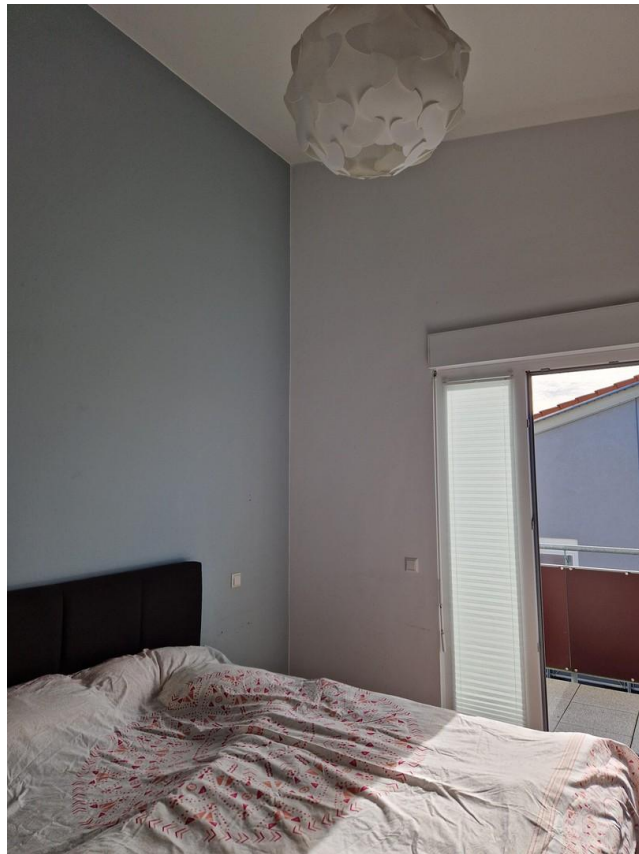


Eingangsbereich / Garderobe 1

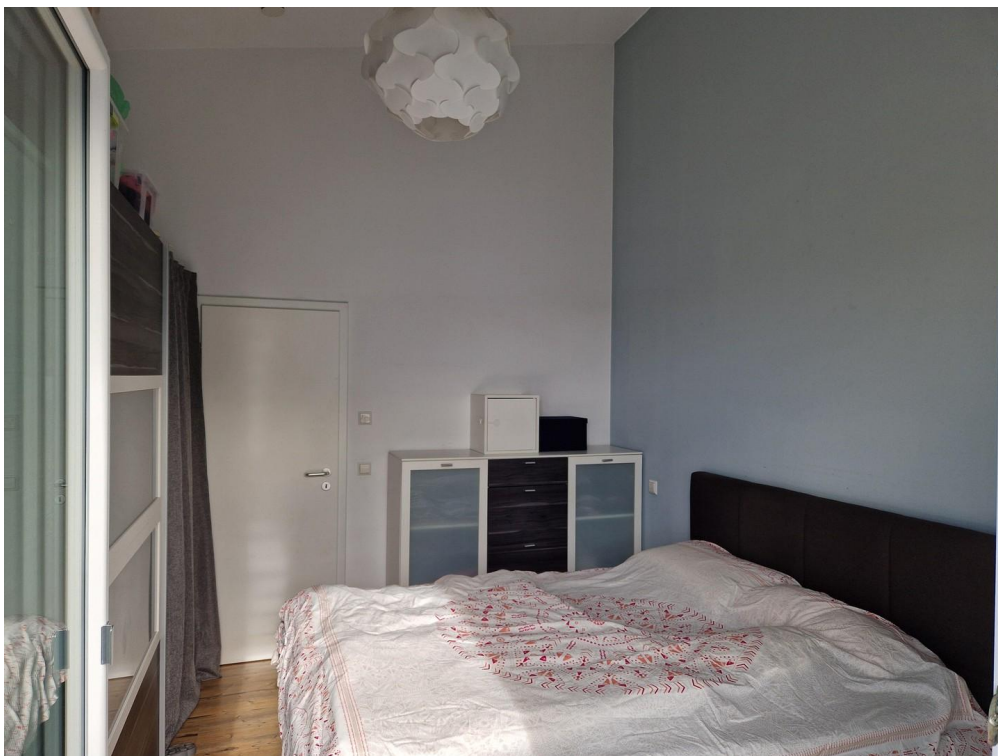


Eingangsbereich / Garderobe 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Fernblick 2

# Exposé - Galerie



Dachterasse 1



Dachterasse 2

# Exposé - Galerie



Dachterasse 3



Dachterasse 4

# Exposé - Galerie



Dachterasse 5



Dachterasse 6