

# Exposé

## Villa in Ramstein-Miesenbach

### Traumhafte Villa mit großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-321099

**Villa**

Verkauf: **4.900.000 €**

66877 Ramstein-Miesenbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.066,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	12,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	750,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die im Jahre 1975 erbaute Villa, in Blickgeschützter Lage, umgeben von Wald, beeindruckt durch Ihre Individualität und ist für die große Familie geeignet.

## Ausstattung

Wellnessbereich:

- Infinity-Pool mit 95m<sup>3</sup> Wasser bis 32°C
- Sauna
- 2 Duschen und WC
- Dusche mit Wasserfall

Erdgeschoss:

- 7 Schlafzimmer
- Ein Großes Bad mit Doppelwaschbecken
- Ein Gäste WC
- Zugang zur Süd-Terrasse über zwei Schlafzimmer
- Zugang zur West-Terrasse über ein Schlafzimmer
- Zugang zum Wellnessbereich
- Zwei Hauswirtschaftsräume
- Heizraum
- Technikraum

Obergeschoss:

- Haupteingang mit großem Foyer
- Garderobe und Schaltzentrale
- Schlafzimmer mit eigenem Bad und separatem WC
- Büro und Abstellraum
- Großes Wohnzimmer mit Kamin
- Großes Esszimmer und Hausbar
- Küche bestehend aus zwei zimmern
- Süd-Balkon mit Zugang aus Wohnzimmer und Büro
- Nebeneingang mit Treppe ins Erdgeschoss und direktem Zugang zur Küche
- Ausgang zur West-Terrasse in der Küche

Garten:

- Große Gartenanlage
- Drei Terrassen

- Mähroboter auf der Südlichen Wiese.
- Springbrunnen
- Gartenbeleuchtung und Steckdosen an den Wichtigen Positionen
- Geräteraum mit separatem Zugang

Sonstiges:

- W-Lan im gesamten Haus
- Internet über Starlink
- 24/7 Videoüberwachung mit Online funktion
- Großzügige Garage mit 3 Toren
- Offener Kamin
- Video Sprechanlage mit Online Steuerung
- Pool Steuerbar über mobile Endgeräte
- Vernetzte Rauchmelder mit Alarm auf Smartphone

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Das Haus liegt in einer absolut ruhigen, bevorzugten Wohnlage in Ramstein-Miesenbach.

Die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach mit circa 8.000 Einwohnern liegt 15km westlich von

Kaiserslautern im Landkreis Kaiserslautern und bietet alles, was das Leben lebenswert macht.

Ramstein-Miesenbach ist mit der Bahnlinie Kusel-Landstuhl durch die Haltestellen Ramstein sowie

Miesenbach optimal mit Kaiserslautern verbunden. Die Stadt ist zudem an das Autobahnnetz mit

den Anschlussstellen Ramstein-Miesenbach (A6) und Hütschenhausen (A62), geschlossen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort. Schule und Kindergarten sind in wenigen

Minuten fußläufig erreichbar. Ramstein-Miesenbach verfügt über ein umfangreiches Freizeit- und

Kulturangebot. Insbesondere Freibad, Hallenbad, Kino, Tennisanlagen und Golfplatz sind hervorzuheben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



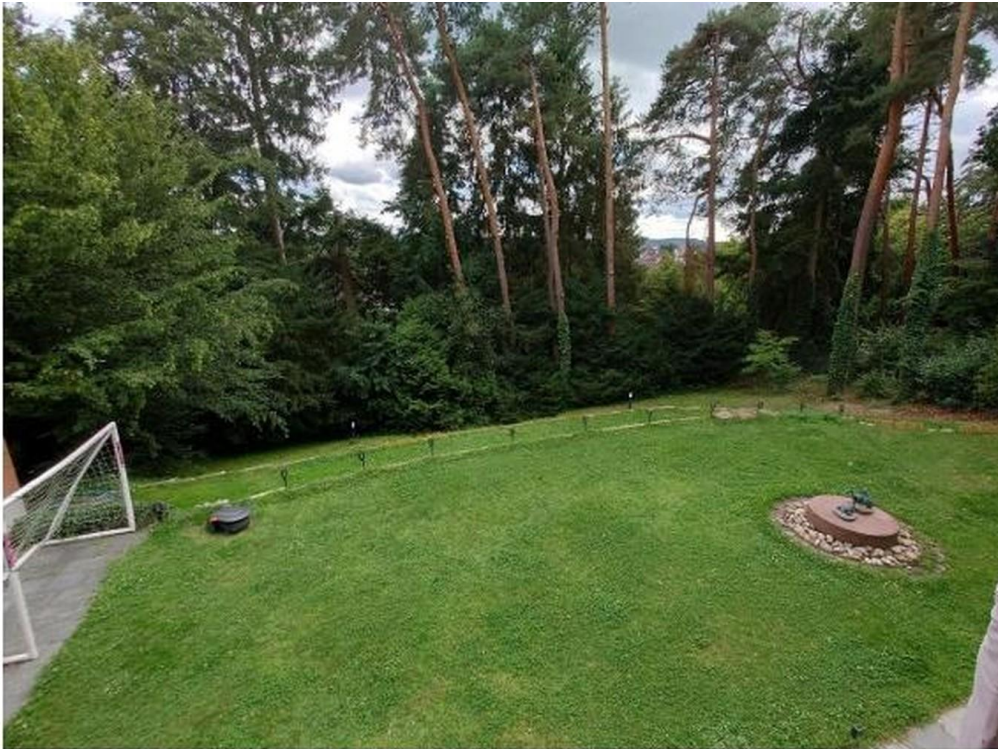
Foyer mit Haupteingang



Foyer mit Treppe ins Erdgeschoss



# Exposé - Galerie



Großer Garten mit Springbrunnen



Balkon, Zugang über Wohnzimmer oder Büro



# Exposé - Galerie

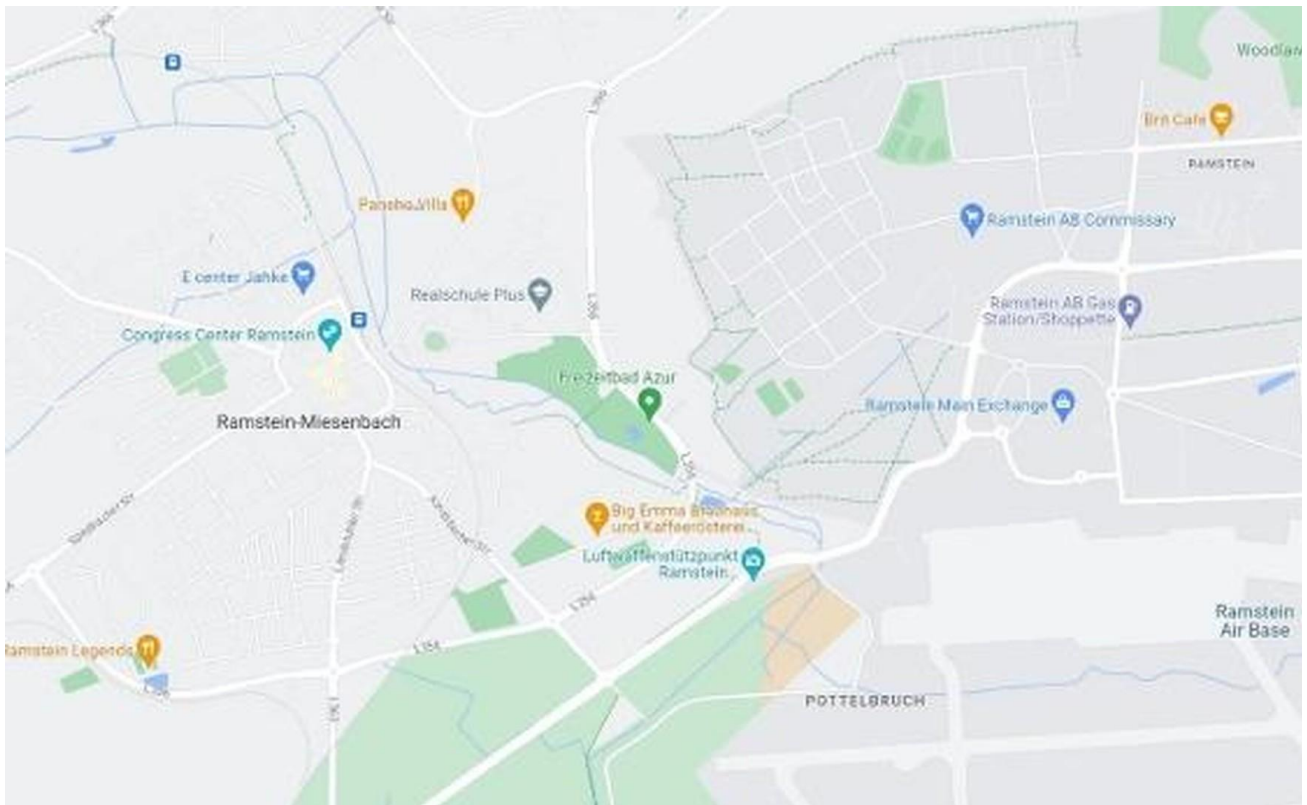


Rückseite mit Terrasse



Vorderseite mit großem Platzangebot

# Exposé - Galerie



Südseite mit Terrasse, Wiese, Zugang zum Wellnessbereich



# Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer im OG

# Exposé - Galerie



Garderobe OG



Moderne Küche mit Essplatz



# Exposé - Galerie



Moderne Küche mit 2 Side-by-Side Kühlschränken



Moderne Küche



# Exposé - Galerie



Moderne Küche mit Kochinsel und Bosch/Siemens Geräten



Hausbar

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Hausbar



Wohnzimmer mit offenem Kamin



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste-WC EG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Bad Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



# Exposé - Galerie



Bad OG



Separates WC, Bad OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer WC



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad EG



Kinderzimmer Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gästezimmer EG



# Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Dusche Pool

# Exposé - Galerie



Pool



Poolhalle



Sauna

# Exposé - Galerie



WC Wellnessbereich



Dusche Wellnessbereich



# Exposé - Galerie



Flur EG

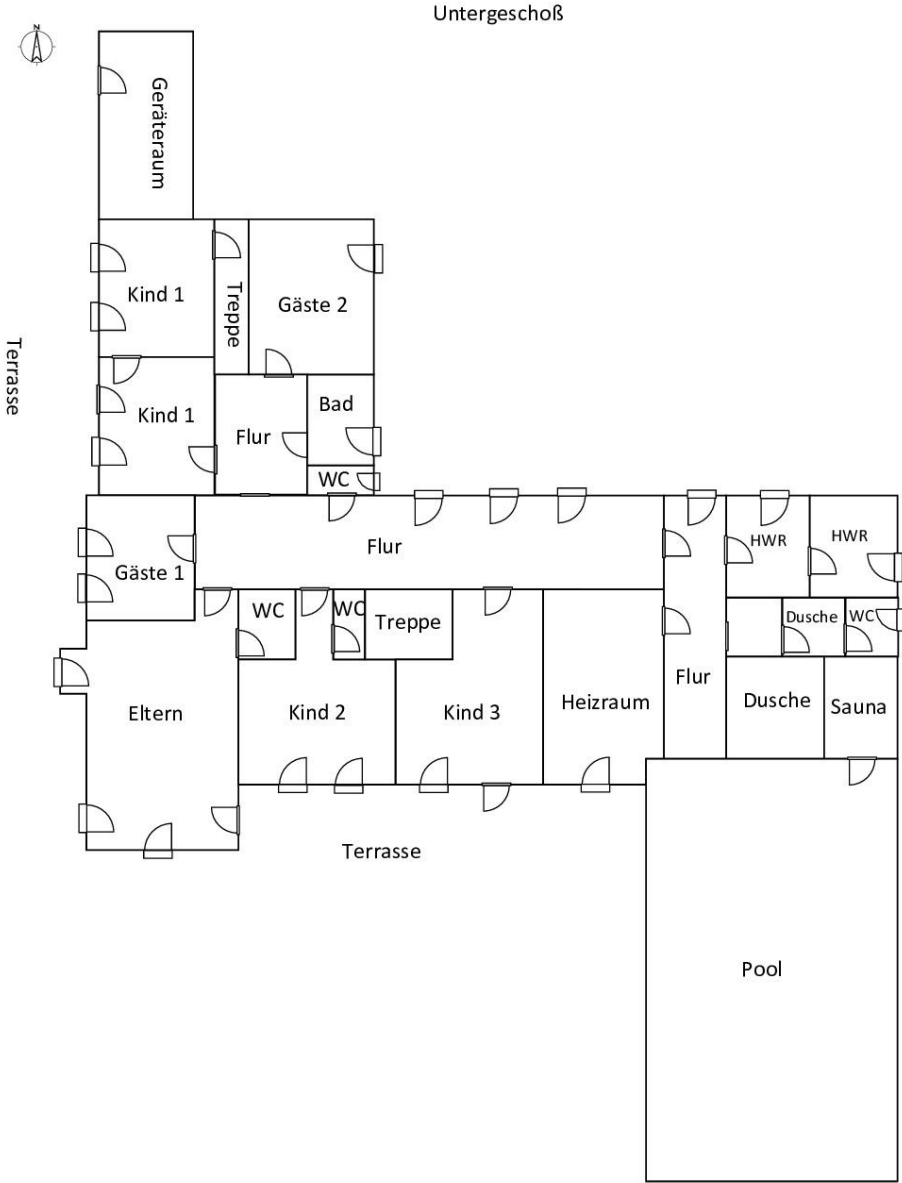


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

