

# Exposé

## Einfamilienhaus in Erlenbach bei Dahn

### Exklusives Einfamilienhaus im Pfälzer Wald



Objekt-Nr. **OM-322058**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Breiner

76891 Erlenbach bei Dahn  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                   |                       |              |                 |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 2022                  | Zustand      | Neuwertig       |
| Grundstücksfläche | 750,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 1               |
| Etagen            | 2                     | Badezimmer   | 1               |
| Zimmer            | 6,00                  | Garagen      | 1               |
| Wohnfläche        | 172,00 m <sup>2</sup> | Carports     | 1               |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme    | Stellplätze  | 2               |
| Übernahme         | ab Datum              | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahmedatum    | 01.04.2025            |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhaus mit hochwertiger Ausstattung im Pfälzer Wald.

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus, welches 2022 erbaut wurde und höchste Ansprüche an Komfort und Stil erfüllt.

Dieses traumhafte Haus bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt.

Ausstattung :

Hochwertige Massivbauweise (kfw55E)

Das Haus beeindruckt durch eine zeitgemäße Architektur und hochwertige Materialien.

Heizung:

Das Haus wird durch eine Wärmepumpe von Vissmann (Vitocal 222s) beheizt, auch das Brauchwasser wird damit erwärmt.

Kamin:

Im Haus ist ein Kamin der Marke Schiedel eingebaut, Genießen Sie gemütliche Abende am offenen Kamin, der für wohlige Wärme sorgt.

Energiekosten:

Auf dem Dach sowie der Garage und dem Carport befindet sich eine Photovoltaikanlage.

Die Photovoltaik hat 9,1 kw und der Speicher eine Kapazität von 11kw, weiterhin ist die Anlage mit Notstrom versehen.

Eine Walbox für ein E-Auto ist auch vorhanden.

Außenanlage:

Um das Haus herum befindet sich eine 70qm große Terrasse, die im Sommer zum Verweilen und zu Grillabenden einlädt.

An die Terrasse angebaut befindet sich ein eingebauter Whirlpool, in dem Sie zu jeder Jahreszeit entspannen können.

Am Haus ist ein Carport und eine Garage angebaut, weiterhin sind noch mind. zwei Stellplätze für weitere Autos vorhanden.

Im Haus:

Im Haus befindet sich eine hochwertige Ausstattung, beginnend mit einer Einbauküche mit Kochinsel, sowie eine durch eine Glasschiebetür erreichbare Beiküche mit Schränken und einem zweiten Kühlschrank.

Die Elektrogeräte (Backofen, Kochfeld, Einbaukaffeemaschine, Wärmeschublade, Kühlschrank ) sind von Miele.

Im kompletten UG sind große Fliesen verlegt.

Sie erreichen das obere Geschoss über eine Mittelholmtreppe, welche mit schwarzem Granit belegt ist.

Im oberen Geschoss besteht der Bodenbelag zum Teil aus Fliesen und zum Teil aus Ceralan (Betonpaneelen).

Fazit:

Dieses exquisite Haus ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen.

Auf dem Immobilienmarkt ist so etwas sehr selten zu finden.

Die abgebildeten Möbel sind nicht zum Verkaufen.

Vereinbaren sie heute noch einen Besichtigungstermin und entdecken Sie ihr neues Zuhause.

Hier die Kontaktdaten zu Ihrem Traumhaus : 0151 2641 3874. Michael Breiner

## **Ausstattung**

Das Haus besticht mit einer Luxuriösen und Hochwertigen Ausstattung.

- Eingebauter Kamin im Wohnzimmer
- Große Fenster und Schiebetüren, die viel Licht ins Haus lassen.
- Fast im kompletten Haus sind Jalousien verbaut, die per App gesteuert werden können.
- Die offene Bauweise mit Wohnzimmer, Esszimmer und Küche mit Kochinsel lädt zum Kochen und gemütliches beisammen sein mit Freunden und Familie ein.

Viele weitere Highlights entnehmen sie bitte den Bildern, oder Besichtigen sie bei einem Termin vor Ort.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## **Lage**

Eingebettet in den Pfälzer Wald liegt der keine Ort in dem sich das Haus befindet.

In Richtung Südwesten liegt die Stadt Bad Bergzabern in 7km Entfernung und ist in 8 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

In Richtung Nordwesten liegt die Stadt Dahn, in 8km Entfernung und ist in 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die nächste Bäckerei ist 3 km entfernt.

Das Haus steht da, wo andere Urlaub machen.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 24,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

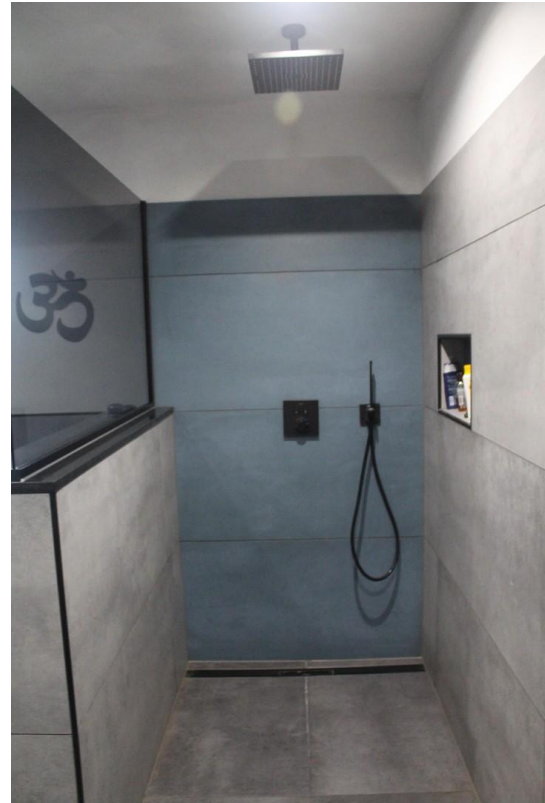


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



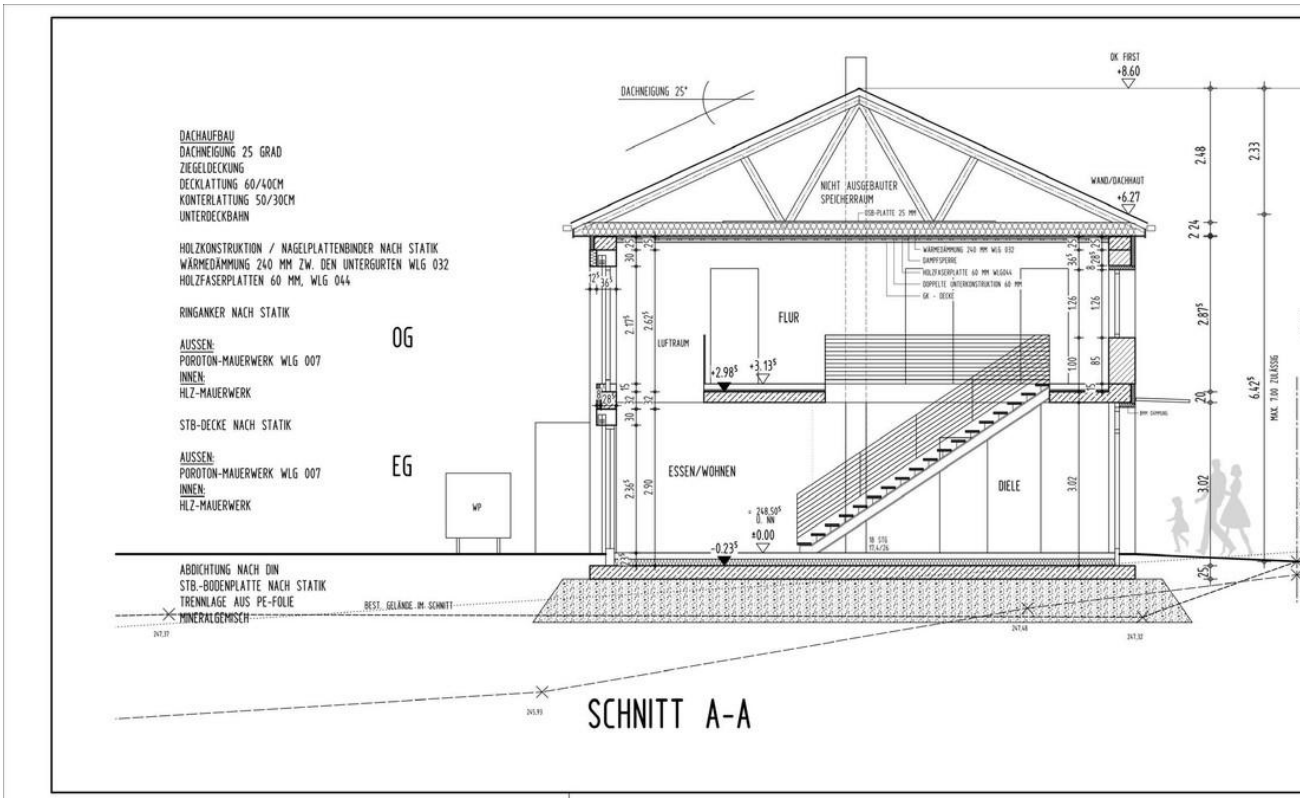
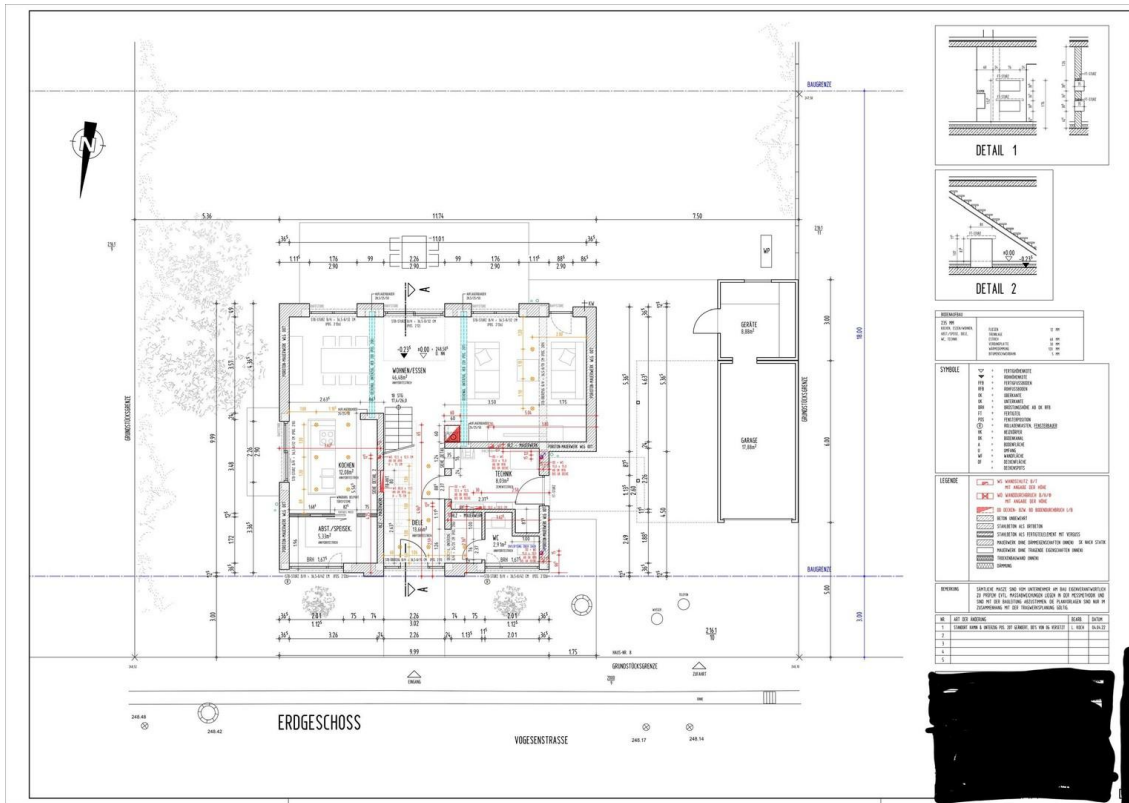
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

