

# Exposé

## Einfamilienhaus in Silz

**Einfamilienhaus in Silz mit Charme und Potential - Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**



Objekt-Nr. **OM-322378**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:  
Norman Doll

76857 Silz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1918                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 280,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert      |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 135,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 100,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 3                 |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem beeindruckenden, freistehenden Einfamilienhaus, das durch eine durchdachte Raumaufteilung und ansprechende Details begeistert. Hier verbinden sich modernes Wohnen und ländliche Idylle auf harmonische Weise.

Das Objekt verfügt über eine großzügige Grundstücksfläche von 280 qm und eine einladende Wohnfläche von ca. 135 qm im 1. und 2. OG - erweitert im EG durch Ausbau um weitere 18m<sup>2</sup> als Büro genutzt. Mit bisher insgesamt 5 Zimmern, Koch/Essz. und 2x Bad, darunter ein bezauberndes Kinderzimmer mit einem handgefertigten Eichenholz Hochbett, bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Genießen Sie zwei Badezimmer, wobei eines aktuell in der Bauphase und das andere in der Renovierung ist – gestalten Sie Ihre persönliche Wohlfühloase nach Ihren Vorstellungen! Gerne können Sie hier auch individuelle Absprachen hinsichtlich der Fertigstellung mit dem Verkäufer treffen.

Das Herzstück des Hauses ist die Essküche, ausgestattet mit einer hochwertigen Nolte Maß-Einbauküche und erstklassigen Elektrogeräten von Siemens und AEG. Hier werden Ihre Kochträume wahr, während der offene Zugang zum Essbereich und Wohnzimmer einladen, gesellige Abende mit Familie und Freunden zu verbringen.

Die durch große Fenster lichtdurchfluteten Räumlichkeiten auf der Südseite des Hauses schaffen eine behagliche Atmosphäre. Die Terrasse mit ca. 24 qm, ausgestattet mit Cumaro Terrassendielen und einem eleganten Edelstahl-Milchglasgeländer, lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein.

Ein weiteres Highlight ist die angeschlossene, zweistöckige Scheune die durch Garage vom Wohnbereich zu begehen ist, dadurch vielseitig genutzt werden kann – ob als Partyraum, Hobbywerkstatt oder für Ihre persönlichen Projekte. Mit einer praktischen Autogrube ausgestattet, bietet sie zudem Raum für kreative Vorhaben.

Technisch überzeugt das Haus durch eine moderne Vissmann Öl-Zentralheizung mit hervorragenden Werten. Die dreifachverglasten Fenster mit elektrischen Alu-Vorsatzrollläden sorgen für hervorragende Dämmwerte (Uw-Wert 0,89) und ein angenehmes Wohnklima (Energieausweis wird erstellt)

Die historischen Elemente des Hauses, das 1918 in Sandstein erbaut und 1956 mit Ziegelstein erweitert wurde, vereinen sich schön mit zeitgemäßen Ausbauten: 2010 wurde der Dachstuhl mit einer Gesamtdämmstärke 265 mm modernisiert, und die Fassade erhielt einen umfassenden Vollwärmeschutz.

Die Bodenbeläge, darunter edles Eichenparkett und charmanter alter Dielenboden im Wohnzimmer, verleihen den Räumen eine wohnliche Note.

Ein Haus ohne Garten ist eine ideale Lösung für all jene, die die Freiheit des Wohnens schätzen, ohne sich um die Pflege eines Gartens kümmern zu wollen.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Besitzer dieses einzigartigen Einfamilienhauses! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den unzähligen Möglichkeiten, die dieses Zuhause zu bieten hat.

Eines ist sicher - dieses Haus überzeugt life, wenn Sie es sich ansehen und erkennen können, mit wieviel Liebe zum Detail, Sorgfalt und Kreativität hier stets modernisiert wurde.

Das Haus ist in bestem Zustand und bezugsfertig, einsatzbereit - wenn Sie es sind.

Ihr neues Leben wartet auf Sie!

## Ausstattung

Das große Vollbad ist in der Bauphase - siehe Foto.

Hier bietet der Verkäufer die Fertigstellung nach Absprache gerne an, so dass Ihrem Einzug mit einem neuen Bad nichts im Wege steht.

Auf Wunsch und Absprache ist u.U. auch die Renovierung des kleinen Duschbades optional möglich.

Dieses Haus überzeugt definitiv bei einer Besichtigung ... sehen und erleben Sie, mit wieviel Liebe zum Detail und Kreativität dieses Haus stets und ständig modernisiert wurde und somit bezugsbereit nur auf Ihren Einzug wartet.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Ferienregion Südliche Weinstraße

Kapitalanlage - Investition - Vielleicht ihr neues FERIENHAUS?

- zur Eigennutzung und/oder Vermietung -

Lage

Silz ist ein charmantes Dörfchen an der südlichen Weinstrasse, ideal gelegen nur 5 km von Klingenstein entfernt. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten für Ausflüge, Wanderungen und Radtouren in einer abwechslungsreichen Landschaft. Die gut ausgebauten Rad- und Wanderwege erschließen die Region und verbinden Silz mit der Südlichen Weinstraße, dem Dahner Felsenland, der Trifelsregion sowie dem benachbarten Elsass. Der Silzer See lädt am Abend dazu ein, den Sonnenuntergang in einer idyllischen Atmosphäre zu genießen. In der Nähe befindet sich auch ein bekannter Wild- und Wanderpark.

Die kulinarische Szene in Silz ist vielfältig. Die Bäckerei Glaser bietet nicht nur frische Backwaren, sondern auch ein gemütliches Stehkafee. Für regionale Spezialitäten und moderne Gerichte in einem ansprechenden Ambiente ist das Restaurant im Landgasthof "Zur Linde" eine hervorragende Wahl. Neu eröffnet ist das Restaurant Molino, das mediterrane und regionale Speisen in gehobenem Ambiente serviert. Zudem bietet die Bier- und Weinstube von Kern eine große Auswahl an Getränken sowie gutbürgerliche Küche und Pfälzer Spezialitäten.

Silz ist somit nicht nur ein perfekter Ausgangspunkt für Aktivitäten in der Natur, sondern auch ein Genusssort für Kulinarikliebhaber.

Dahner Felsenland:

Diese beeindruckende Naturregion bietet einzigartige Felsformationen und ist ideal für Wanderer und Kletterer, die die schönen Aussichten und die vielfältige Flora und Fauna entdecken möchten.

Trifelsregion:

In unmittelbarer Nähe befinden sich historische Burgen, wie die Burg Trifels, die eine bedeutende Geschichte hat und wunderschöne Ausblicke auf die Umgebung bietet.

Elsass:

Nur einen Steinwurf entfernt liegt die französische Grenze. Ein Ausflug ins Elsass ermöglicht es, die charmanten Städte wie Wissembourg zu erkunden und die elsässische Küche zu genießen.

Silzer See:

Der nahegelegene Silzer See ist ein beliebter Ort für Erholungssuchende. Hier kann man an warmen Sommerabenden entspannen und die friedvolle Landschaft genießen.

Wild- und Wanderpark:

In der Umgebung von Silz befindet sich ein Wild- und Wanderpark, der Familien und Naturliebhaber anspricht. Hier kann man verschiedene Tierarten beobachten und auf gut markierten Wegen wandern.

Aktivitäten:

Wanderungen und Radtouren: Das weitläufige Netz an Rad- und Wanderwegen in der Umgebung macht Silz zu einem idealen Ausgangspunkt für Outdoor-Aktivitäten.

Weinfeste: Besuchen Sie lokale Weinfeste, um die Kultur und kulinarischen Spezialitäten der Region kennenzulernen.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 85,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Hausansicht Südseite

# Exposé - Galerie



Koch/Essz.



Nolte Einbauküche auf Maß

# Exposé - Galerie



Nolte Einbauküche auf Maß



Nolte Einbauküche auf Maß

# Exposé - Galerie



24m<sup>2</sup> Terrasse



24m<sup>2</sup> Terrasse

# Exposé - Galerie



Ausblick Terrassen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Treppenaufgang 2. OG

# Exposé - Galerie



2.OG - Flur



2.OG Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer ...

# Exposé - Galerie

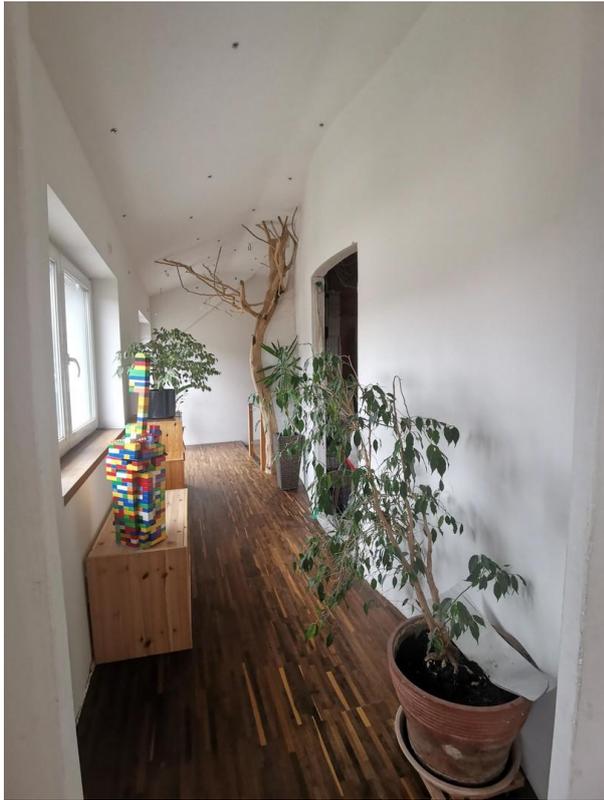


begehbarer Kleiderschrank

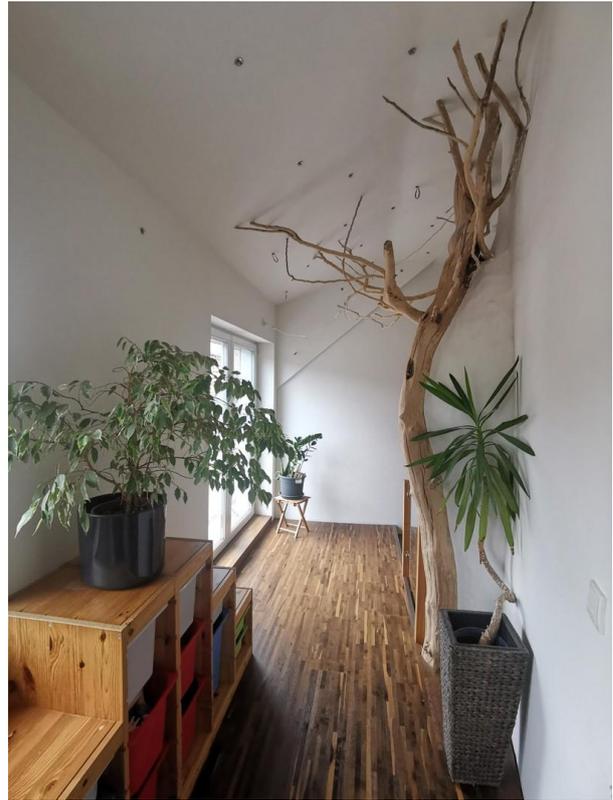


Eingang Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



2.OG Flur



2.OG Flur



Kind 2

# Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2

# Exposé - Galerie



Bad - in Bauphase



Durchgang Garage/Heizr./Wohnr.

# Exposé - Galerie



Zugang Garage/Heizraum



Garage

# Exposé - Galerie



Zugang Garage/Scheune



Durchgang Garage/Scheune

# Exposé - Galerie



Scheune/Hobbyraum/Werkstatt



Scheune/Hobbyraum/Werkstatt

# Exposé - Galerie



Scheune/Hobbyraum/Werkstatt



Scheune/Hobbyraum/Werkstatt

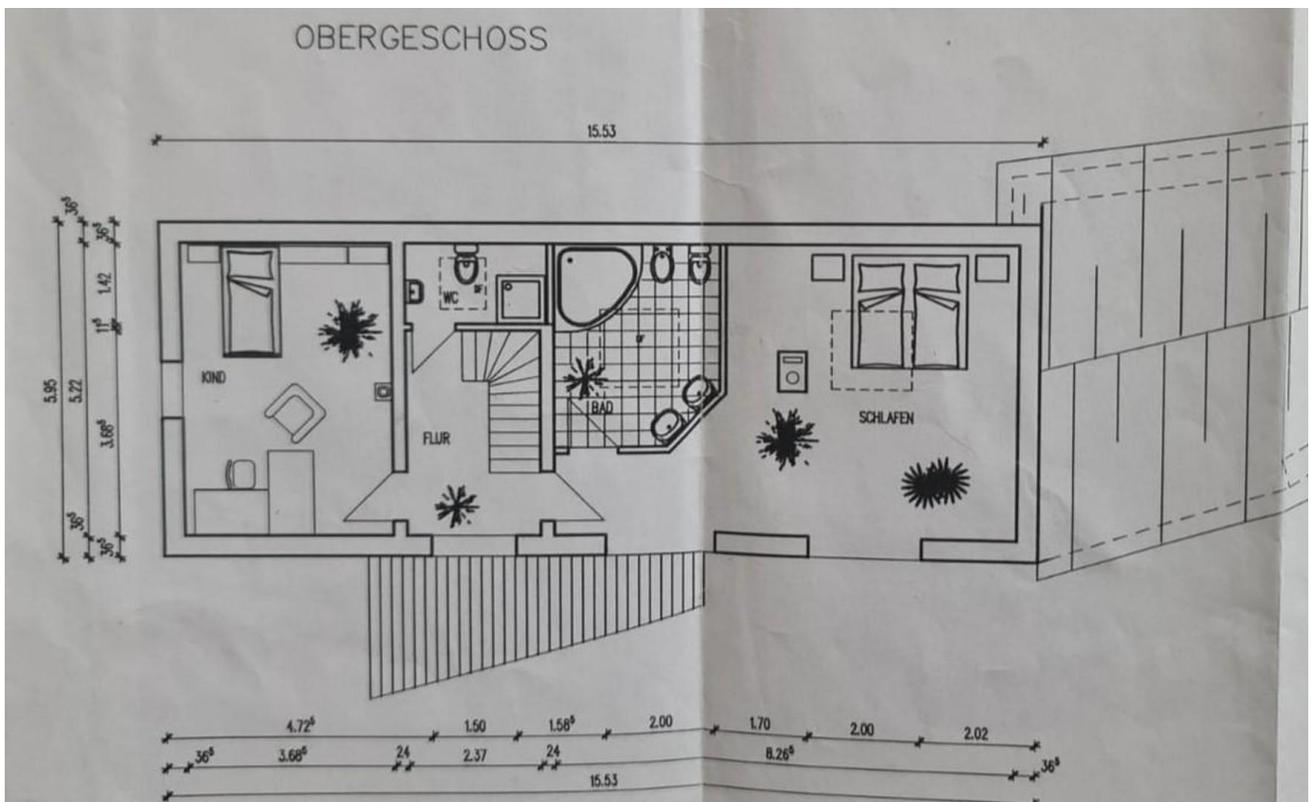
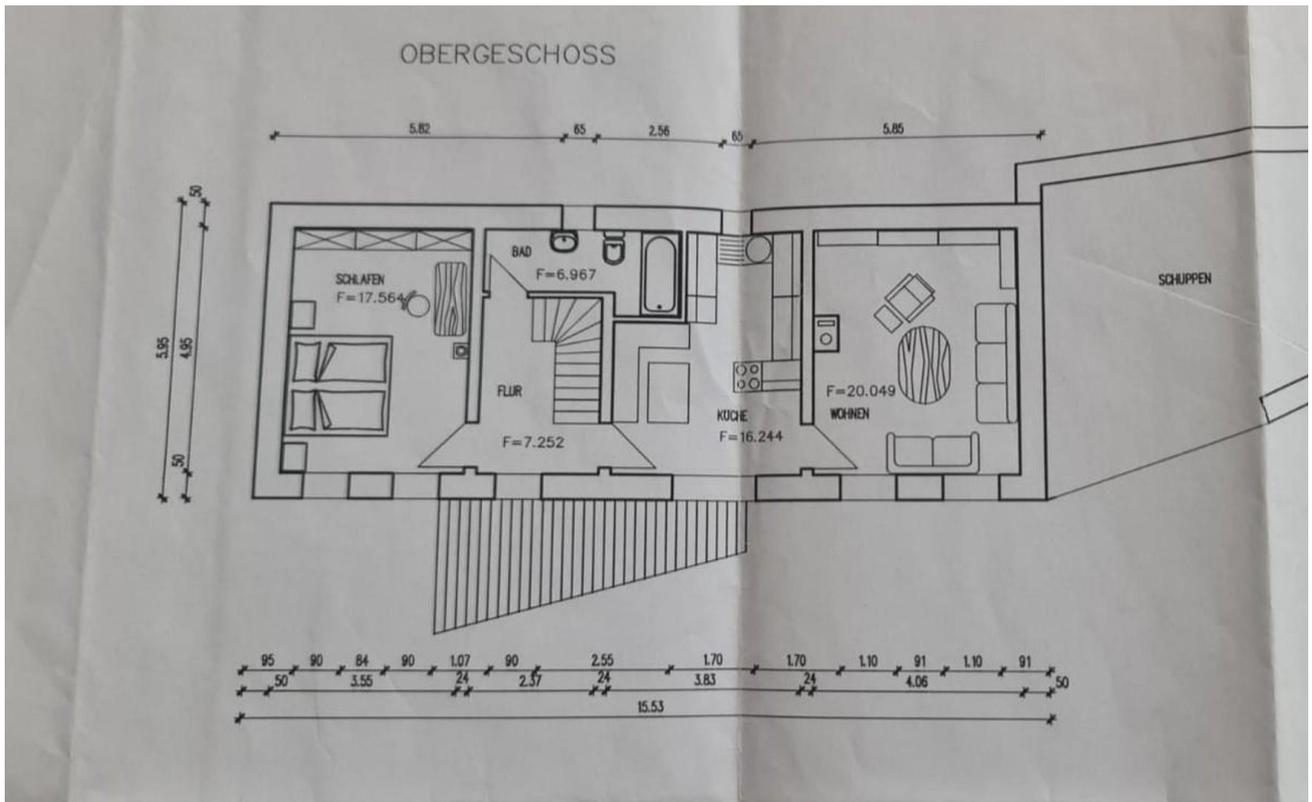
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

