

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Sembach

**Sembach: Repräsentatives charmantes Anwesen mit viel Platz und Komfort**



Objekt-Nr. OM-323195

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **510.000 €**

Ansprechpartner:  
Tatjana Sauermilch

67681 Sembach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Grundstücksfläche	521,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser Doppelhaushälfte handelt es sich um eine attraktive Immobilie, die sich durch eine komplette gehobene Innenausstattung auszeichnet und verbindet den klassischen Stil vergangener Jahrhunderte mit modernem Komfort. Die Außenwände bestehen aus sehr breite Natur Sandsteinen, dass verbesserten Wohnklima schafft, da Haus im Sommer kühl und im Winter warm bleibt, sowie die Bildung von Schimmel verhindert.

Die Immobilie verfügt über zwei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen ausbaufähigen Spitzboden.

Das Haus verfügt über zwei separate Eingänge: den Haupteingang und den Nebeneingang über Werkstatttraum.

Wie für modern ausgestattete Objekte üblich, gehören zu den sechs einladenden Zimmern auch zwei Luxusbadezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Und nach einem langen Tag gibt es nichts Besseres, als in der eigenen Sauna und hochwertiger Badewanne für 2 Personen mit Jacuzzi Funktion, sowie in der Billardzimmer zu entspannen. Das ist Luxus pur in den eigenen vier Wänden. Eine offene, moderne Küche und eine Kaminanlage im Wohnzimmer ergänzen dieses seltene Angebot. Den Besucher empfängt ein helles und lichtdurchflutetes, offenes Wohnkonzept.

Ein besonderes Highlight ist voll gepflasterten Grundstück mit mehreren Parkplätzen für Ihre Autos und vielleicht sogar für Ihr zukünftigen Garage. Die angrenzende zur Küche große Terrasse ist perfekt, um draußen die Seele baumeln zu lassen, Grillen oder Sonnenbaden. Die Terrasse ist aufgrund ihrer Gestaltung, von der Straße schwer bis gar nicht einsehbar. Sie bietet den Bewohnern des Hauses, egal ob Mensch oder Tier, Ruhe und Erholung und lässt sich gut als Rückzugsort nutzen.

Das Haus bietet ideale Voraussetzungen für eine große Familie, die viel Platz und Flexibilität wünscht. Alternativ besteht die Option, das Haus in mehrere Wohneinheiten umzubauen und zur Langzeitvermietung anzubieten, was zusätzliche Einkommensmöglichkeiten eröffnet.

## Ausstattung

2013

-Entkernung

-Böden zwischen Etagen komplett neu. Zwischen EG und OG Kaiserdecke (Beton), zwischen OG und Dach, Dach und Spitzboden neue Holzbalken und Boden mit Dämmung.

- teilweise neue Fenster

-neue Heizungsanlage, Heizkörper, Heizröhren, Wasserröhren, Wasseranschluss

2014

- Wände innen bauen, Elektrik komplett neu

-Sauna

2015

- Neue Eingangstüren.

-Trockenbau.

-Innen Dämmung

-neue Einbauküche

-Kamin

2016-2022

-neue Bodenbelege

-Terrasse

-Wände Gestaltung

-Gäste WC

2023-2024

2 Badezimmer komplett Neugestaltung

-Glasfaser Internet

Es sollte noch Dachstuhl, Dachziegel, sowie Fassade erneuern. Dafür gibts schon Preisnachlass.

Möbel kann neuer Besitzer gern nach Absprache übernehmen

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Sembach ist eine Gemeinde im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Enkenbach- Alsenborn an. Der Ort mit rund 1.160 Einwohner befindet sich auf 261 m Höhe. Die Gemeinde profitierte vom Bau der Kaiserstraße Napoleons von Paris nach Mainz, wodurch der Ort an einem überregionalen Verkehrsweg lag und 1809 Poststation wurde. Der Ort beherbergt eine kommunale Kindertagesstätte. Die nächst gelegene Grundschule ist in der Nachbargemeinde Mehling (ca. 3,5 km). Alle weiterführenden Schulen sowie Ämter, soziale Dienste, Behörden und eine Bahnstation (Bahnlinie Kaiserslautern – Bingen) befinden sich in Enkenbach-Alsenborn (ca. 7 km). Auf dem Areal des ehemaligen Militär-flugplatzes entstand der Gewerbepark Sembach mit einer Fläche von 226 Hektar, eines der größten Konversionsprojekte in Rheinland-Pfalz, mit derzeit rund 600 Beschäftigten. Die hervorragende Verkehrsanbindung und Nutzungsvielfalt macht diesen für Investoren sehr interessant. Der direkte Anschluss zur A 63 stellt eine schnelle Verbindung ins Rhein-Main-Gebiet sicher, über die A 6 erfolgt die Anbindung an den Wirtschaftsraum Mannheim-Ludwigshafen sowie das nahe Frankreich.

Quelle: <https://jvi-fire.de/jvi-real-estate/sembach/>

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

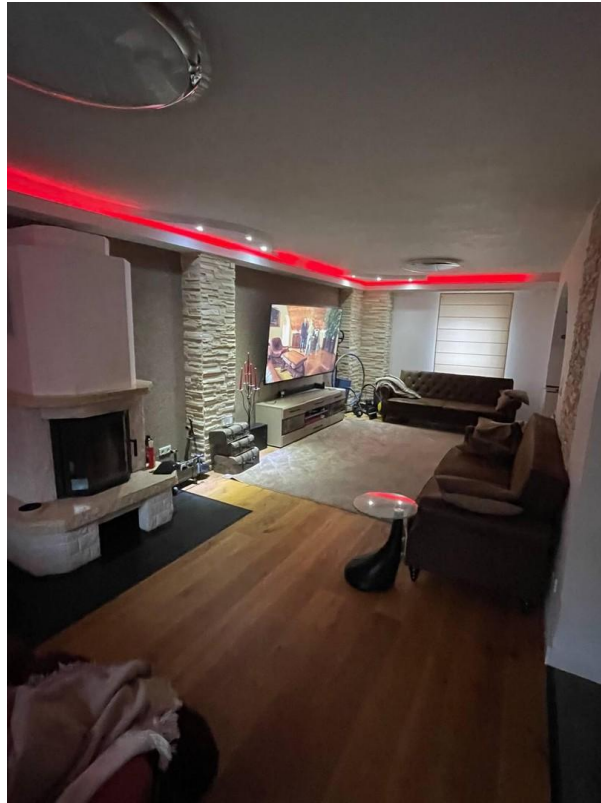




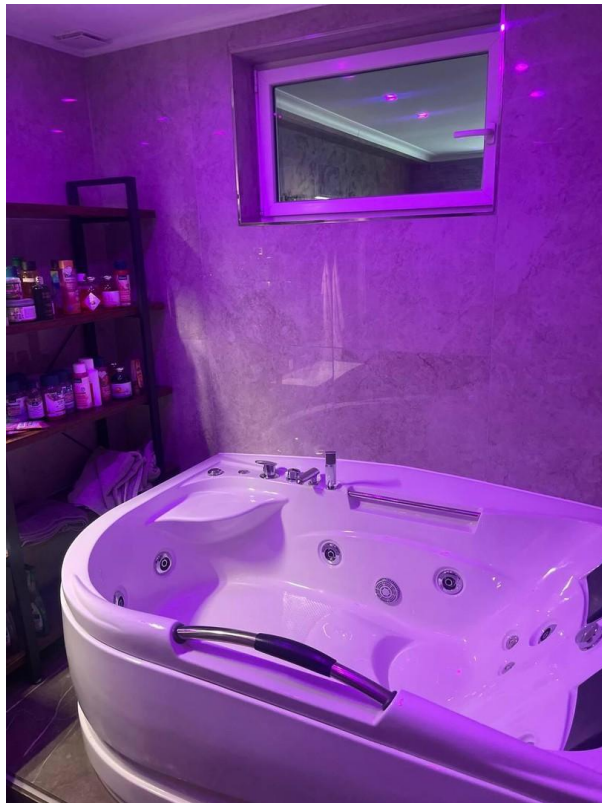
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

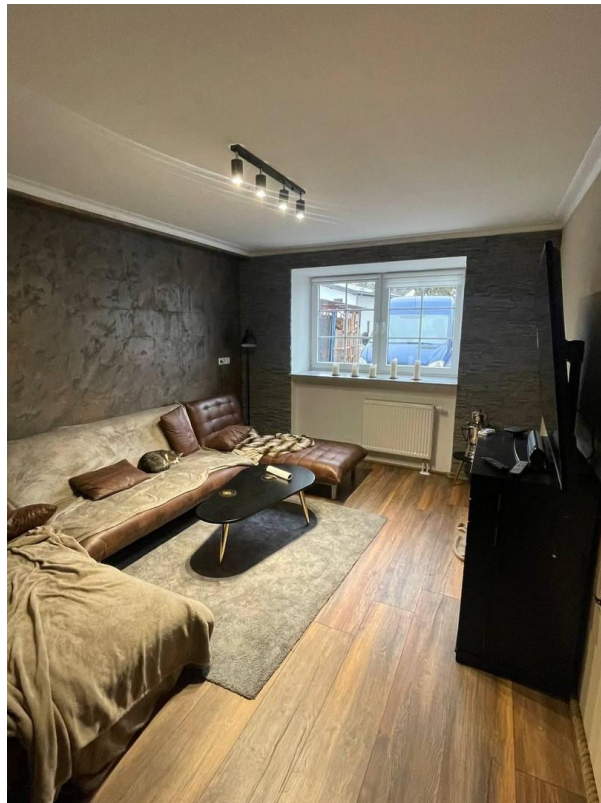
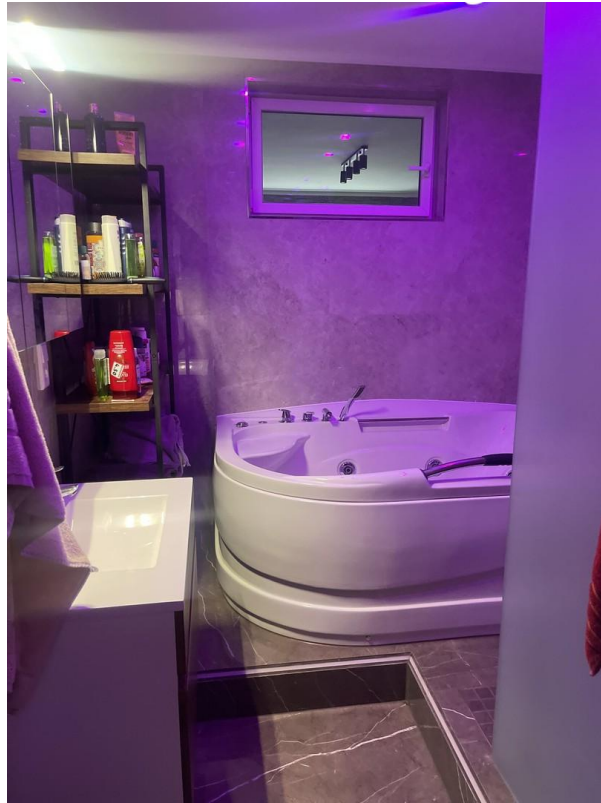


# Exposé - Galerie

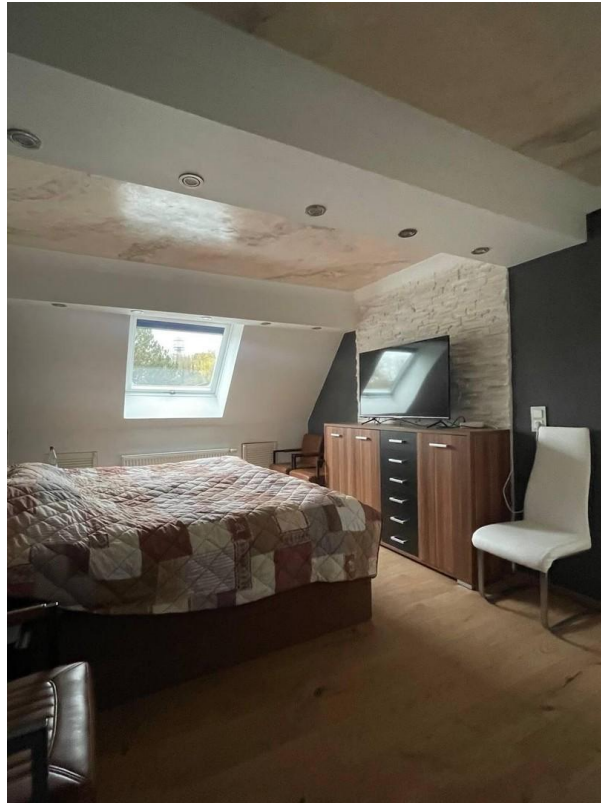




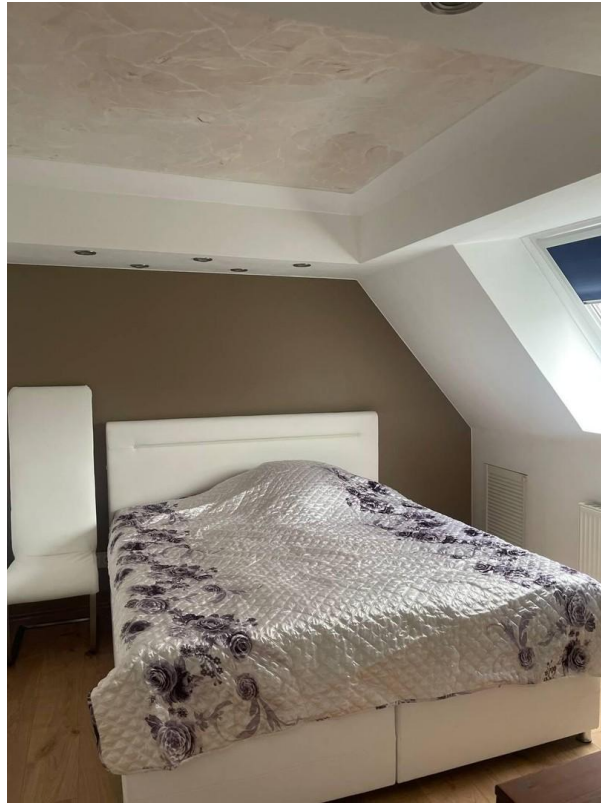
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

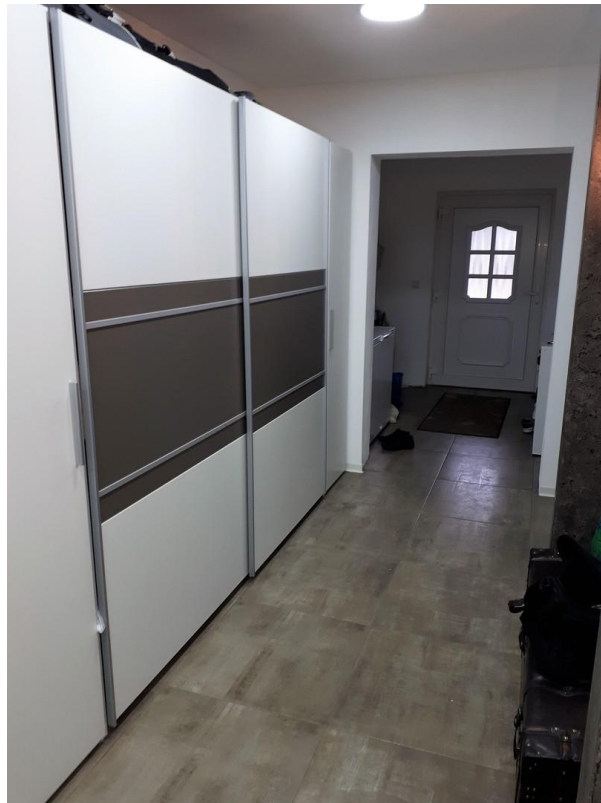




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

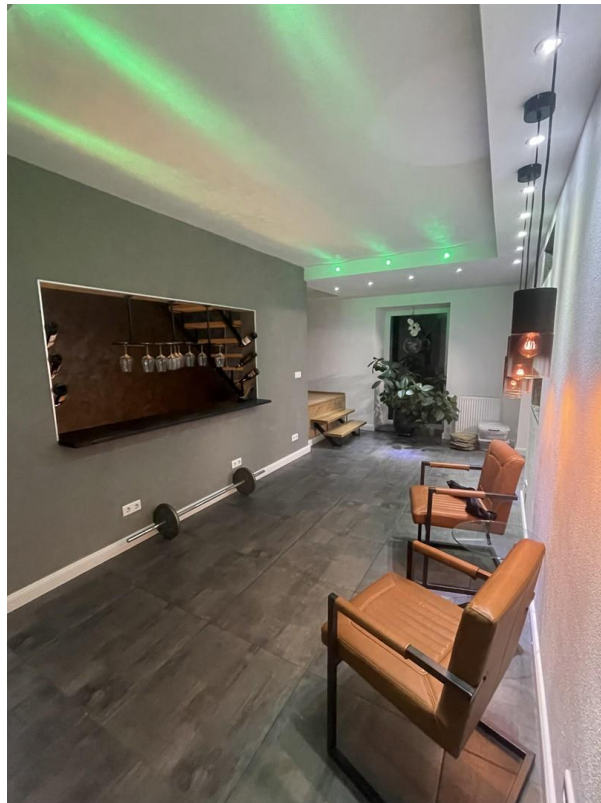
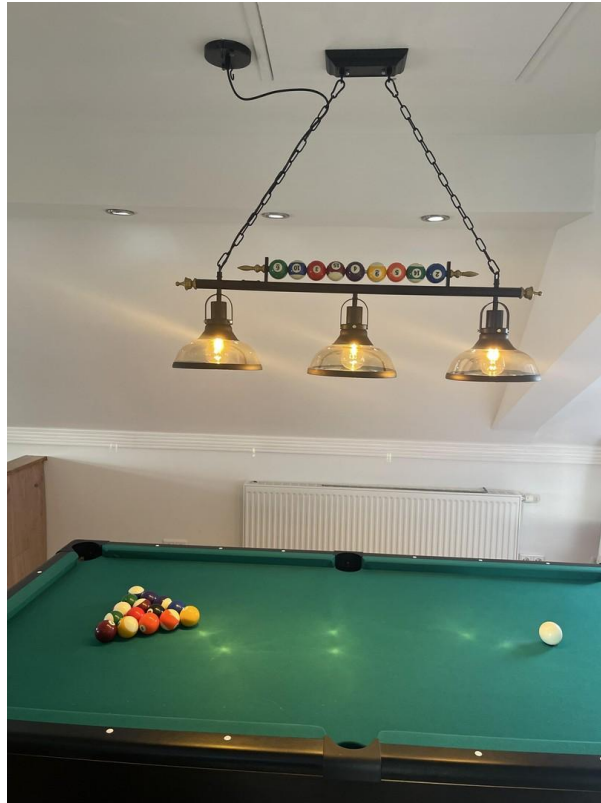




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

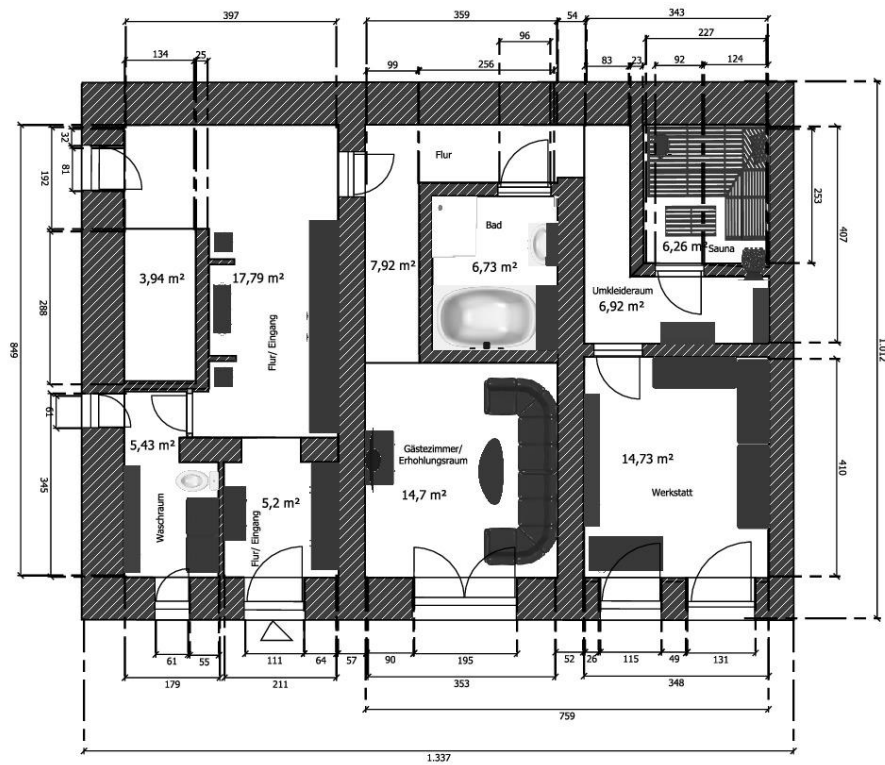


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

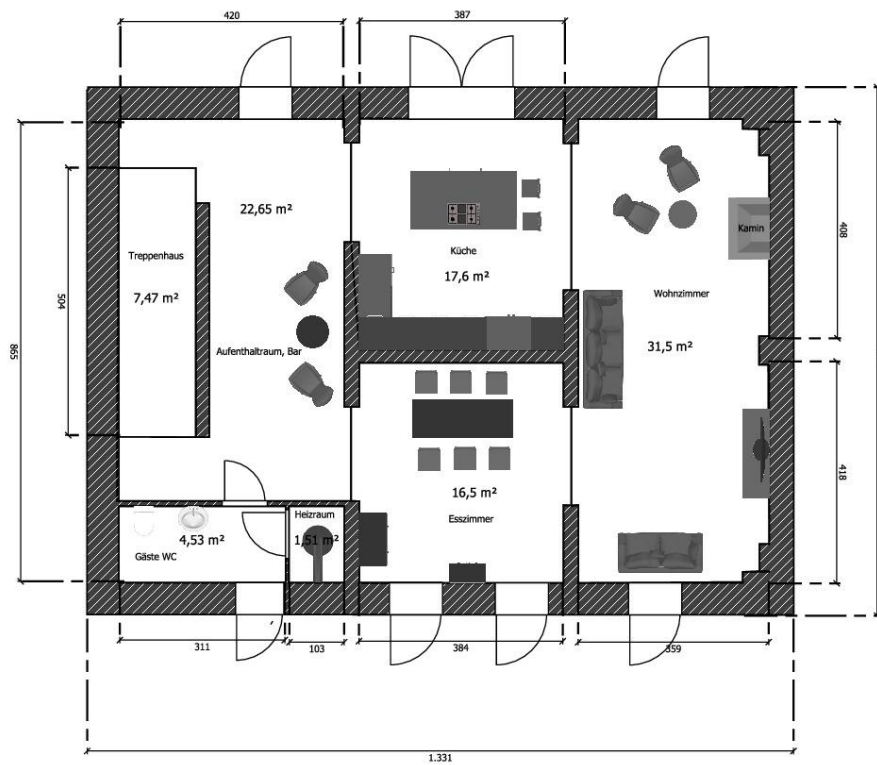


Hauptstraße 7a  
67681 Sembach

Grundriss Erdgeschoss



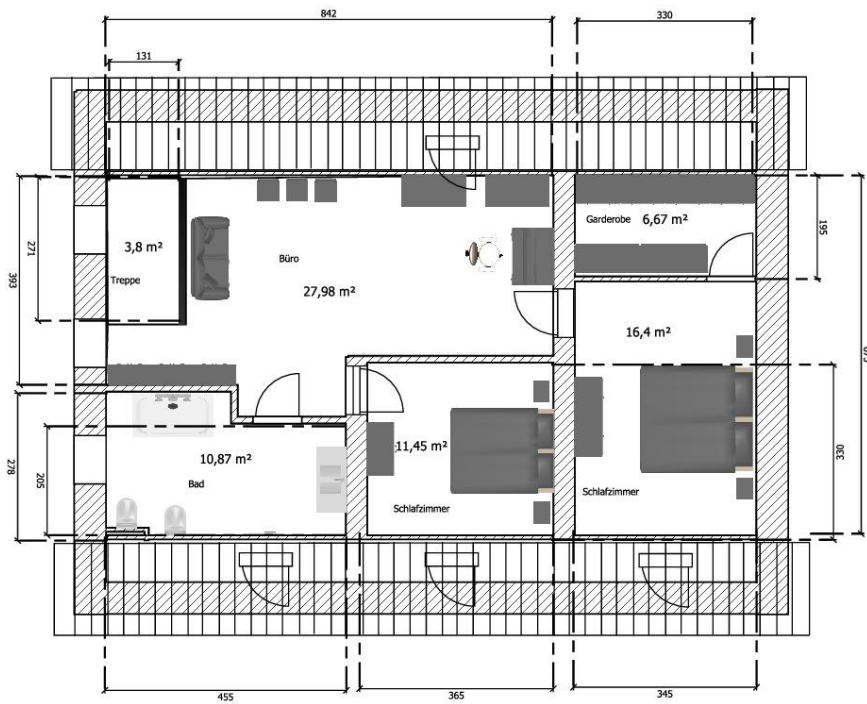
# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

