

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bobenheim am Berg

**Leben dort, wo andere Urlaub machen!**



Objekt-Nr. **OM-325440**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Sigrid Goeckel

67273 Bobenheim am Berg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	544,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	182,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

KONTAKTIEREN SIE MICH GERNE FÜR EIN DETAILLIERTES EXPOSÉ!

Willkommen in Bobenheim am Berg – einem idyllischen Winzerort in der schönen Pfalz, unmittelbar an der Weinstraße. Hier erwartet Sie ein außergewöhnliches Immobilienangebot: ein freistehendes Einfamilienhaus mit Charme, Stil und vielfältigem Komfort.

## Ausstattung

- 🌀 Traumhaft angelegter Garten (2011 neu gestaltet) mit Terrasse und Seerosenteich, zweiter Terrasse mit Sitz-Lounge
- 🌀 geräumige Garage mit elektrischem Sektionaltor und Stromanschluss
- 🌀 Splitlevel-Bauweise mit hellen Räumen, Galerie und Empore
- 🌀 großer, moderner und offener Wohn-/Kochbereich mit tollem Blick in den Garten
- 🌀 Kaminofen (mit Betriebsgenehmigung) für gemütliche Stunden in der kälteren Jahreszeit
- 🌀 sehr hochwertige Küche mit Kücheninsel und vielen Annehmlichkeiten: Arbeitsfläche aus Jurastein, Gaggenau-Backofen mit Drehspieß und Pizzastein, Quooker©-Wasserhahn (Warmes, kaltes, 100°C kochendes Wasser aus einem Wasserhahn im Handumdrehen) und vieles mehr...
- 🌀 Große Sauna
- 🌀 HomeGym
- 🌀 Fußbodenheizung in allen Etagen
- 🌀 Neue Viessmann Gas-Zentralheizung als Brennwertgerät (Bj. 2019)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das 2001 erbaute Weton®-Massivhaus beeindruckt mit seinem erstklassigen Zustand, der durch zahlreiche Modernisierungen in den letzten Jahren aufgewertet wurde. Durch die geschickte Splitlevel-Bauweise mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen erleben Sie schon beim Betreten ein besonderes Raumgefühl. Dieses Zuhause ist bereit für Sie – einfach einziehen und wohlfühlen!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und guter Wohnlage am nordwestlichen Ortsrand von Bobenheim am Berg. Der Garten ist nahezu nicht einsehbar.

Das Nachbarschaftsumfeld ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern.

Der sonnige Winzerort Bobenheim am Berg ist ein Teil der Verbandsgemeinde Freinsheim und liegt am Rande des Pfälzerwaldes an einem Hang mit unvergleichlichem Ausblick über das Rebenmeer in die Rheinebene bis zum Odenwald. Bobenheim ist gekennzeichnet durch seine sonnige und ruhige Lage. Der Ortskern besteht aus sanierten Sandsteinhäusern und harmonisiert mit modernem Baustil. Diese geben dem Ort mit ca. 900 Einwohnern einen lebens- und liebenswerten Charakter. Im milden Klima gedeihen südländische Pflanzen, Obst und Wein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Küche/ Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohn/ Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus OG



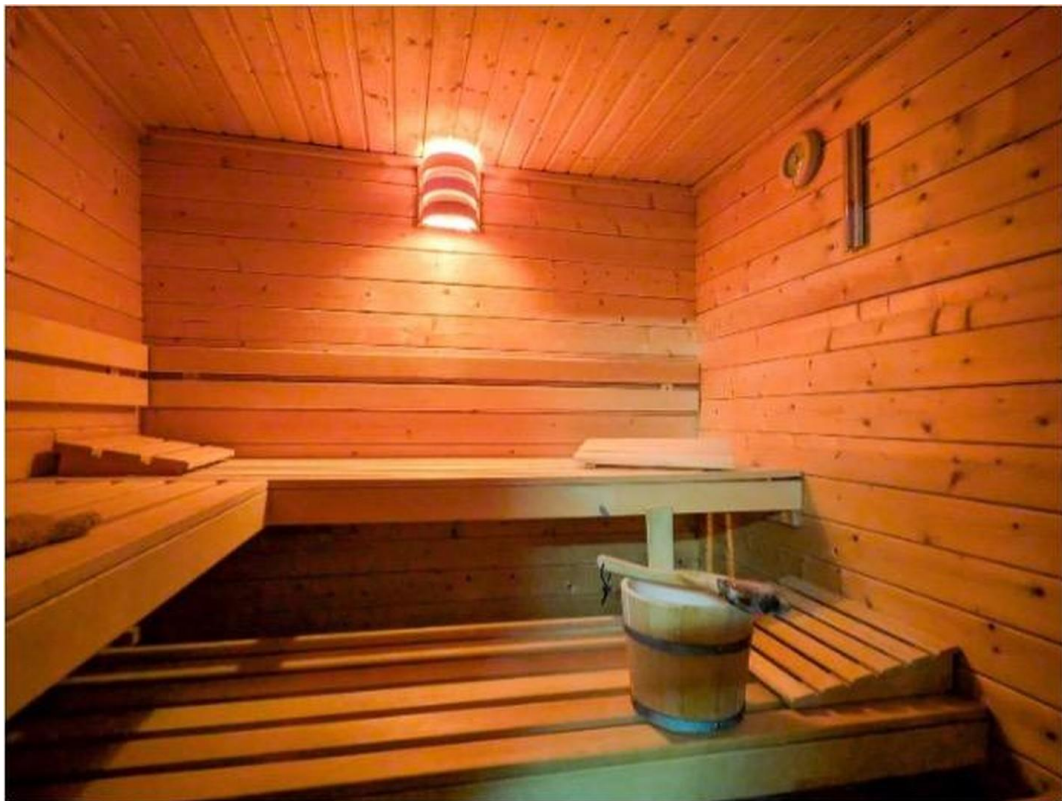
Master-Bad



# Exposé - Galerie



Master-Bedroom



Sauna

# Exposé - Galerie



Gäste Bad



Garten



Sommerimpressionen

# Exposé - Galerie



Garten Ansicht



Umgebung



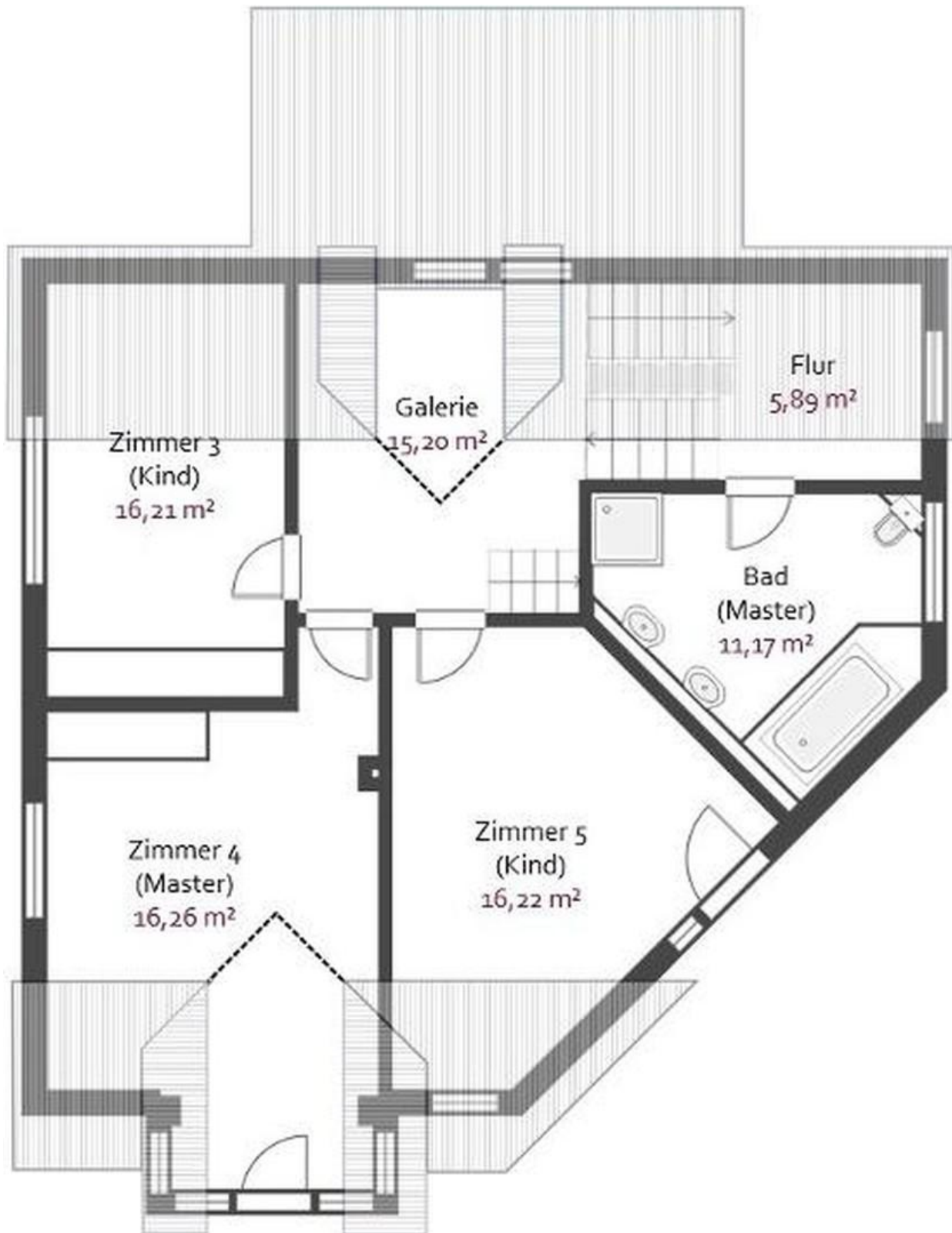
Umgebung

# Exposé - Galerie



Rebenmeer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

