

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Kirrweiler (Pfalz)

### Flexibles Wohnen & Arbeiten - Zweifamilienhaus mit Halle und Entwicklungsmöglichkeiten!



Objekt-Nr. **OM-330125**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Jessica SK

67489 Kirrweiler (Pfalz)  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	290,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus bietet modernen Wohnkomfort und viel Gestaltungsfreiraum. Mit einer voll ausgebauten oberen Wohnung und einer großzügigen unteren Einheit eröffnet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder Ihr persönliches Traumdomizil.

Obere Wohnung – moderner Wohnkomfort auf ca. 135 m<sup>2</sup>

Die 2010 aufgestockte obere Wohneinheit begeistert mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche schafft eine einladende Atmosphäre. Die moderne Küche ist funktional gestaltet und verfügt über eine praktische Speisekammer mit integriertem Weinkühler – ideal für gesellige Abende.

Das Hauptbadzimmer wurde 2024 teilweise modernisiert und überzeugt mit einer eleganten Badewanne und Dusche. Vom Bad gelangen Sie in ein funktional angelegtes Ankleide- und Wäszimmer, das direkt ins Elternschlafzimmer führt. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinder-, Gästezimmer oder Büro.

Ein Highlight ist die 35 m<sup>2</sup> große, überdachte Süd-Terrasse. Die vollständig aufschiebbar Fensterfront verbindet Innen- und Außenbereich nahtlos und sorgt für ein großzügiges Raumgefühl. Eine Klimaanlage im Wohnzimmer bietet Komfort an heißen Tagen, während die Fußbodenheizung, steuerbar per Smart-Home-System, für wohlige Wärme sorgt.

Dank der Bauweise mit Poroton-Planziegeln gehört die Wohnung zur Energieklasse A. Einige Möbel können übernommen werden, was einen unkomplizierten Einzug ermöglicht.

Untere Wohnung – Raum für Ihre Ideen

Die untere Einheit mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist eine offene Gestaltungsfläche. Fenster und Haustür wurden 2010 erneuert, elektrische Rollläden sind vorhanden. Da weder Strom- noch Heizungsanschlüsse installiert sind, bietet die Einheit maximale Freiheit für individuelle Ausbaupläne. Die großzügigen Räume eignen sich für Wohn- oder Arbeitskonzepte ganz nach Ihren Vorstellungen.

Das Haus – energieeffizient und durchdacht

Das Haus überzeugt durch moderne Technik. Eine Photovoltaikanlage (2020) mit 9,92 kWp Leistung und 6,5 kWh Speicher versorgt die obere Wohnung und eine Wallbox in der angrenzenden Halle. Die Halle bietet Platz für 4 bis 6 Fahrzeuge. Eine Wärmepumpe (2010) sorgt umweltfreundlich für Heizung und Warmwasser. Dank separater Zähler für Hausstrom und Wärmepumpe profitieren Sie von günstigen Tarifen und niedrigen Betriebskosten.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Zu beachten ist, dass die Fassade noch verputzt und die untere Wohnung gedämmt werden muss. Dies bietet jedoch die Möglichkeit, das Haus individuell zu gestalten.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Diese Immobilie wird wegen Auswanderung verkauft und ist nach Absprache verfügbar. Sie eignet sich ideal für Familien oder Investoren, die Potenzial und modernen Komfort schätzen. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten um eine Bewerbungsmappe. Verwirklichen Sie jetzt Ihre Wohnträume!

## Ausstattung

- Große Halle: 200 m<sup>2</sup>, Platz für 4–6 Stellplätze.
- Zweifamilienhaus: Bereits nach WEG geteilt.
- Erdgeschoss: Zum Ausbau bereit, großes Potenzial.
- Dachgeschoss: Modern ausgestattet, Baujahr 2010, einzugsbereit.
- Fenster: Dreifach verglast, Baujahr 2010.

- Rollläden: Elektrisch, Baujahr 2010, steuerbar über Smart-System.
- Klimaanlage: Wohnzimmer im Dachgeschoss.
- Luft-Wasser-Wärmepumpe: Bosch/Junkers, COP 3,3, Heizlast 10,5 kW, Pufferspeicher 120 l, Warmwasserspeicher 399 l.
- Photovoltaikanlage: 9,92 kW Leistung, 6,5 kWh Speicher, Baujahr 2020, mit Verbindung zur Wallbox.
- Einbauküche: Hochwertige Ausstattung, Glaskeramik-Kochfeld und Backofen (2023), Geschirrspüler (2021).
- Speisekammer: Mit Einbauschränken und Weinkühler.
- Fußbodenheizung: Dachgeschoss, steuerbar über Smart-System.
- Freisitz: Überdacht, 35 m<sup>2</sup>, Südseite.

Ideal für Investoren, Familien oder als Kapitalanlage!

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Lage, die begeistert!

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, mit allen wichtigen Einrichtungen in der Nähe:

400 m zum Spielplatz

300 m zum Hausarzt

350 m bis zum nächsten Bäcker

500 m bis zur Grundschule, 700 m zur Kita

1,3 km zum Bahnhof Kirrweiler/Maikammer

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Maikammer (Wasgau) oder etwas weiter in Edenkoben (Aldi, Lidl, DM, Edeka).

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,92 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



35 qm<sup>2</sup> Terrasse / Freisitz

# Exposé - Galerie



Großes Badezimmer



Großes Badezimmer

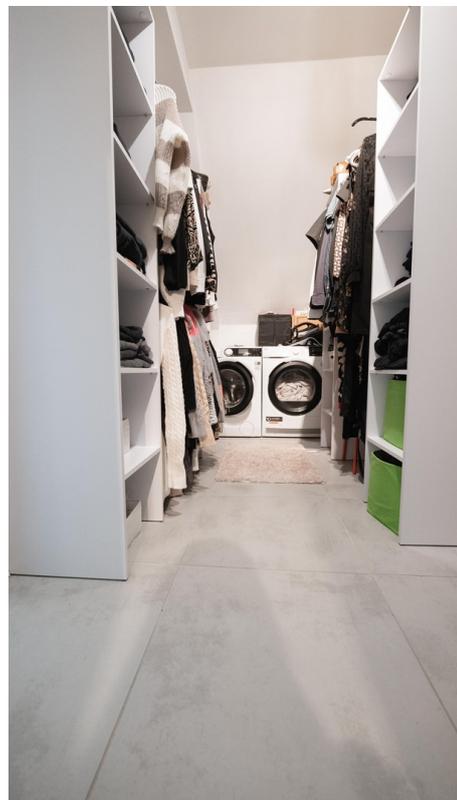
# Exposé - Galerie



Großes Badezimmer



Großes Badezimmer



Wäschezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche



Gäste WC mit Dusche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Wohnzimmer mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich

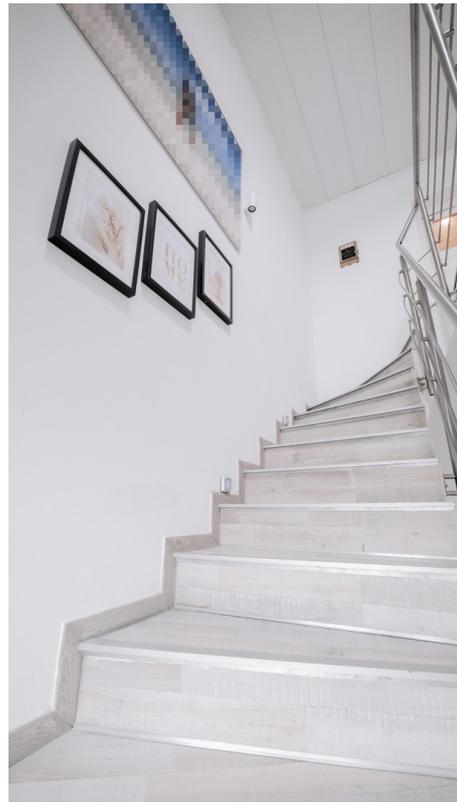


Galerie / Dachgeschoss WZ

# Exposé - Galerie



Treppenhaus oben



Treppenhaus oben



Eingangsbereich obere Wohnung

# Exposé - Galerie



EG Raum 1



EG Raum 1

# Exposé - Galerie



EG Treppe in Keller



EG Raum 2

# Exposé - Galerie



Fenster von 2010



EG Raum 2

# Exposé - Galerie

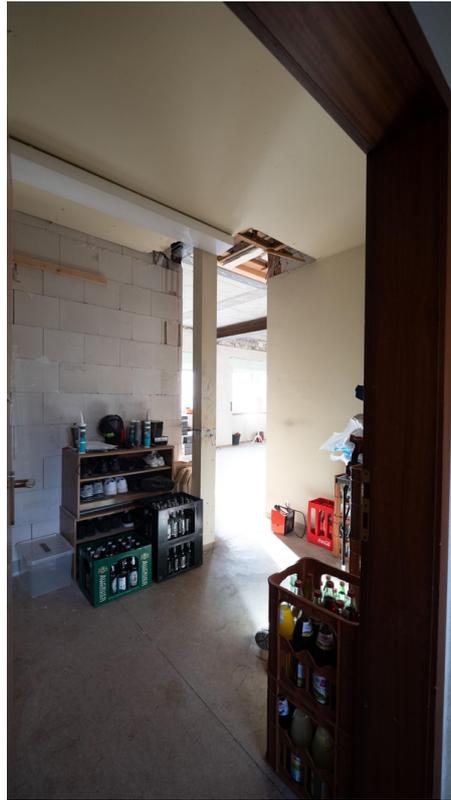


EG Raum 2



EG Raum 3

# Exposé - Galerie



EG Flur



Treppenhaus Keller

# Exposé - Galerie

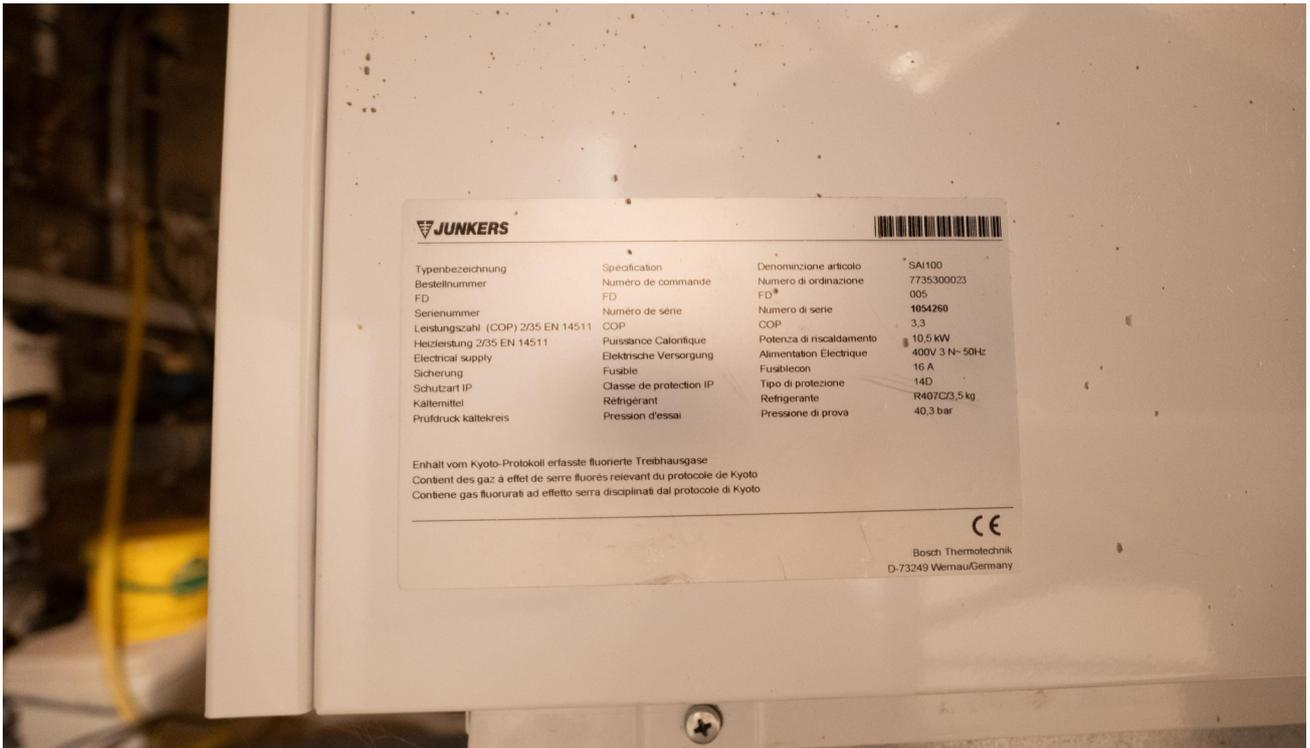


Treppenhaus Keller



Wärmepumpe mit Speicher

# Exposé - Galerie



Wärmepumpe



PV Speicher 6,5 kW

# Exposé - Galerie



200qm<sup>2</sup> Halle



Wallbox

# Exposé - Galerie



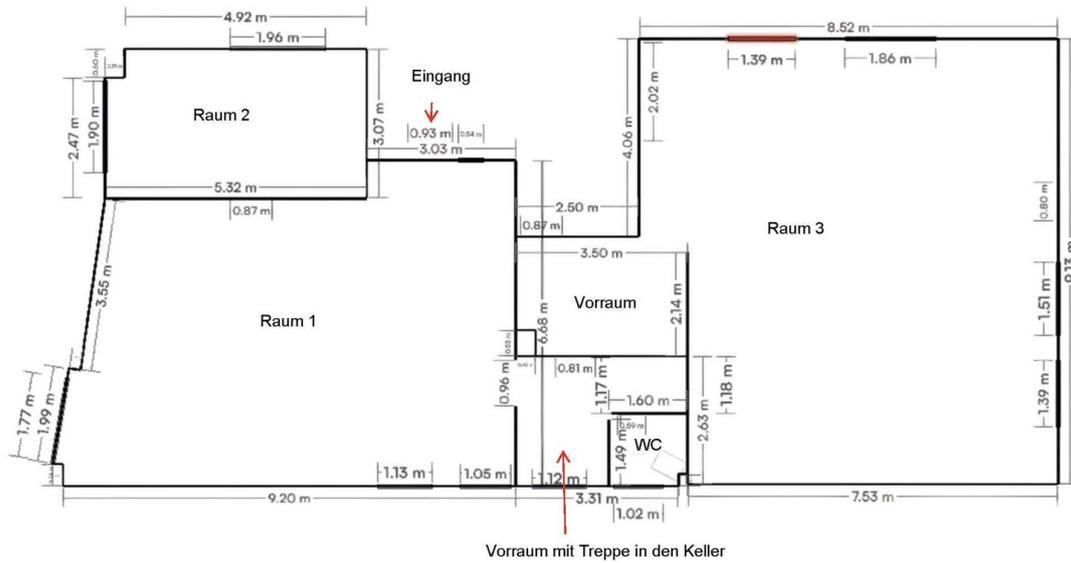
Haus und Halle von oben



Außenansicht

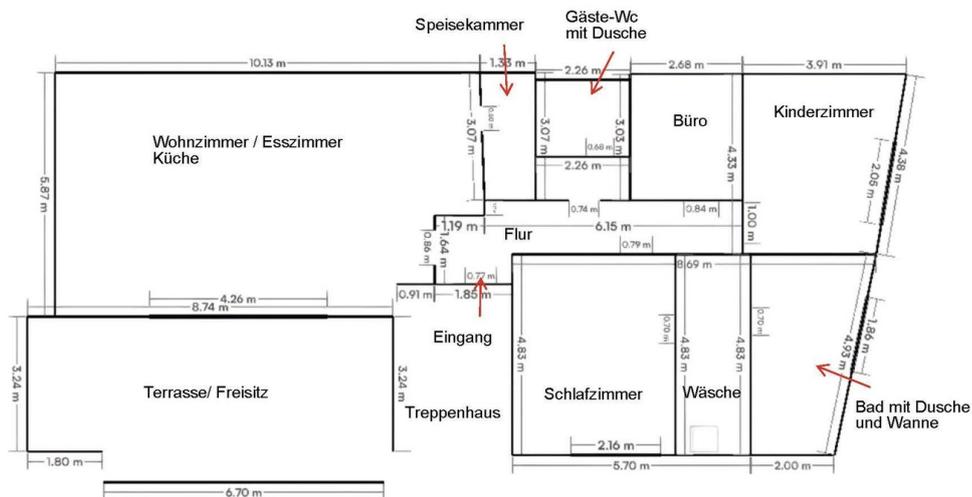
# Exposé - Grundrisse

EG - unausgebaut



Erdgeschoss

1. OG - ausgebaut



1. Obergeschoss

