

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Landstuhl-Melkerei Großes Haus im Grünen in Landstuhl-Melkerei provisionsfrei zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-293634

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **430.000 €**

Telefon: 0162 9404454

66849 Landstuhl-Melkerei  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	434,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte, welche 1983 als nicht unterkellertes Bungalow mit angebauter Garage in Massivbauweise errichtet wurde. 1991 erfolgte die Aufstockung mit einem Dachgeschoss mit vier großen Gauben. In diesem Zuge wurde die Garage mit überbaut. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte die Ausstattung der Garage mit einem elektrischen Tor.

Das Haus besitzt einen großen, gepflegten Garten mit Gartenhaus in gedämmter, massiver Holzkonstruktion mit Freisitz. Das Grundstück ist sichtgeschützt mit Hecken eingefriedet. Die ca. 12m<sup>2</sup> große Terrasse mit elektrischer Markise ist sowohl vom Wohn-/Esszimmer sowie vom Schlafzimmer des Erdgeschosses zugänglich. Im Obergeschoß befindet sich der ca. 3m<sup>2</sup> große Balkon mit Holzgeländer.

Das Haus besitzt zwei Vollbäder (EG mit Wanne, DG mit Wanne und Dusche). Im Erdgeschoß befinden sich zusätzlich ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum mit Gaszentralheizung (Baujahr 2022) sowie Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Ein im Erdgeschoss ursprünglich als Schlafzimmer geplanter Raum wird derzeit als zweite Küche verwendet. Das Erdgeschoss ist komplett gefliest.

Eine massive Holzterrasse führt in das als vollwertige Wohnung ausgestattete Dachgeschoss und mündet dort in eine großzügige, offene Wohndiele. Das Dachgeschoss ist mit Parkett ausgestattet, das Bad ist gefliest. Der über der Garage gelegene Raum, derzeit als Esszimmer möbliert, kann auch als weiterer Schlafraum genutzt werden.

Das Haus kann für zwei getrennte Parteien genutzt werden (Abschluss vorhanden), in diesem Fall gemeinschaftlich genutztes Entrée und Hauswirtschaftsraum.

Das Objekt ist ausgestattet mit Holz- und Kunststofffenstern mit 2-fach-Verglasung, die Rollläden bestehen aus Kunststoff mit Gurt, teilweise mit elektrischem Antrieb.

## Ausstattung

- Gas-Zentralheizung und -warmwasserbereitung, Baujahr 2022
- Erdgeschoß Fliesen, Obergeschoß Parkett und Fliesen (Badezimmer)
- Holz- und Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung, Rollläden aus Kunststoff mit Gurt, teilweise mit elektrischem Antrieb
- massive Holzterrasse zum Obergeschoß
- Küche im Erdgeschoß (auch weiteres Mobiliar) kann bei Interesse übernommen werden
- elektrisch betriebene Markise über Terrasse
- Gartenhaus in gedämmter massiver Holzkonstruktion mit Freisitz

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus wird provisionsfrei verkauft. Die Notarkosten trägt der Käufer.

## Lage

Das Haus befindet sich im Stadtteil Melkerei in Landstuhl, in einer ruhigen Nebenstraße, direkt am Waldrand gelegen. Die Autobahnzufahrt A62 ist ca. 3 km entfernt, die A6 ca. 4 km. Kaiserslautern liegt ca. 15 km in östlicher Richtung, Saarbrücken ca. 50 km im Westen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, sowie Ärzte bzw. medizinische Versorgung sind vorhanden. Eine Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen. Der Bahnhof Landstuhl befindet sich 3,5 km entfernt (zu Fuß 2,3 km).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außen\_Straßenansicht seitl. 1

# Exposé - Galerie



Außen\_Straßenansicht seitl. 2



Garage elektr. Tor\_Stellplatz

# Exposé - Galerie



Gartenzutritt abschließbar



Grundstückseinfriedung Hecken

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Terrasse und Balkon

# Exposé - Galerie



Terrasse und elektr. Markise



EG\_Entrée abschließbar zu DG



EG\_WZ mit Terrassenzugang

# Exposé - Galerie



EG\_WZ mit Essecke u. Rundbogen



EG\_Küche

# Exposé - Galerie



EG\_Bad mit Badewanne



EG\_Gäste-WC



EG\_Holztreppe zum DG

# Exposé - Galerie



EG\_Holztreppe Blick in DG



DG\_Diele mit großer Gaube

# Exposé - Galerie



DG\_Diele



DG\_Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



DG\_WZ Blick auf Balkon



DG\_WZ mit Rundbogen zu Esszim.

# Exposé - Galerie



DG\_Rundbogen 2 Stufen zu Essz.



DG\_Essz. 2 elektr. Dachfenster

# Exposé - Galerie



DG\_Esszimmer



DG\_Esszimmer



DG\_Küche mit großer Gaube

# Exposé - Galerie



DG\_Küche mit Fenster

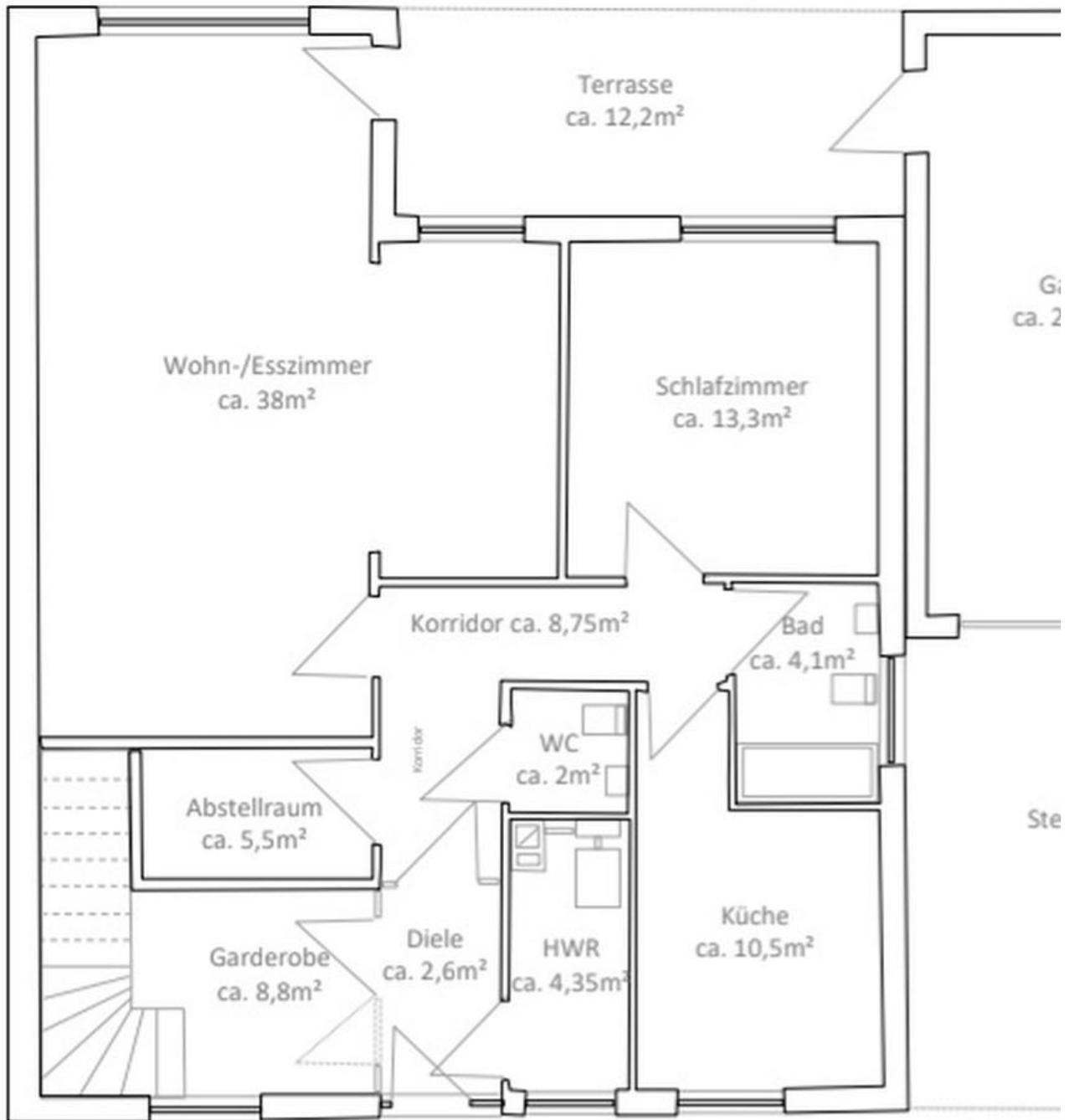


DG\_SZ seitl. verglaste Gaube



DG\_Bad Wanne/Du. Einbauschränk

# Exposé - Grundrisse

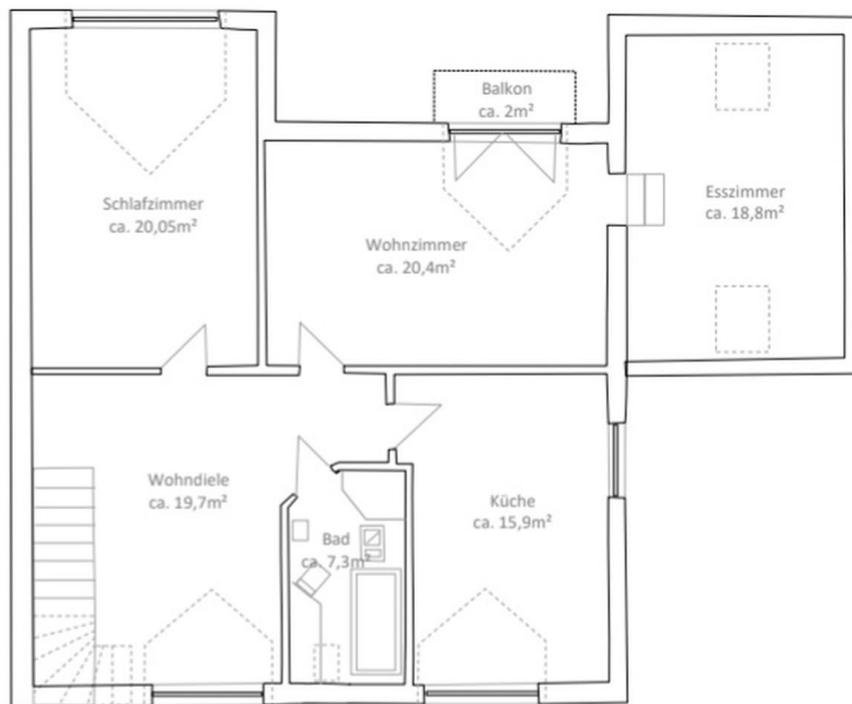


Wohnfläche EG ca. 97,9m<sup>2</sup>  
zzgl. Terrasse ca. 3,05m<sup>2</sup>

gesamt: ca. 100,95

Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Wohnfläche DG ca. 102,15m<sup>2</sup>  
zzgl. Balkon ca. 0,5m<sup>2</sup>

gesamt: ca. 102,65m<sup>2</sup>

Grundriss DG