ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Doppelhaushälfte in Kindsbach

Geräumige, gepflegte 7-Raum-Doppelhaushälfte mit geh. Innenausstattung

Objekt-Nr. OM-293733

Doppelhaushälfte

Verkauf: **705.000 €**

Ansprechpartner:
D. Heck
Telefon: 0176 20942838

66862 Kindsbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	850,00 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	260,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	53,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ansprechende und gepflegte, dreistöckige Doppelhaushälfte teilt sich in eine Hauptwohnung, OG, DG und im EG durch eine Einliegerwohnung mit barrierefreien Eingang mit breiteren Türen aus, somit ist eine Benutzung eines Rollstuhles kein Problem. Einliegerwohnung ist offen gestaltet und mit einer Markenküche ausgestattet. Hier gibt es einen Wintergarten mit ebenerdigem Zugang zum Garten. Außerdem verfügt die Wohnung über einen modernen Holzofen.

Auf dieser Ebene befindet sich der HWR und ein Zugang zur Garage und Garten. Die großzügige Garage bietet viel Stauraum, ein überdachter Parkplatz vor der Garage ist ebenfalls vorhanden. Die beiden Segmenttore, eines davon elektrisch, ermöglichen die Zufahrt auf eine gepflasterte Fläche im Gartenbereich, optimal zum Be- und Entladen. Hinter der Rasenfläche befindet sich ein massiv gebauter Unterstand. Platz zum Gärtnern, Spielen oder zum Barbecue mit Freunden ist reichlich vorhanden.

Des Weiteren zeichnet sich die Immobilie durch eine gehobene Innenausstattung aus. In die Hauptwohnung gelangt man über eine Treppe, die ebenfalls sehr großzügig und offen gestaltet ist. Offener Wohn-Essbereich, Küche mit Küchenblock und Zugang auf eine 20qm große überdachte Terrasse. Über eine Treppe gelangen Sie in den Garten. Auf dieser Ebene befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche und ein Arbeits-/Schlafzimmer. Im DG befindet sich das bereits neu gestaltete Badezimmer, sowie drei weitere Zimmer. Dachfenster wurden bereits in 3fach verglaste erneuert.

Das 1999 erbaute Gebäude wird per Gasheizung geheizt. Beim Bau wurde auf eine sehr gute Dämmung geachtet. Aufsparrendämmung ist ebenfalls verbaut. Größtenteils von außen verklinkert. Wände im Haus überwiegend verputzt und in Weiß gehalten. Fußboden überwiegend hochwertiges Paket, DG hochwertiges Laminat, Bäder sind gefliest. Alle Innentüren wurden erneuert. Regenwassernutzungsanlage ebenfalls vorhanden.

Derzeit ist das Objekt sehr gut vermietet und dient als Kapitalanlage. Energieausweis liegt vor.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

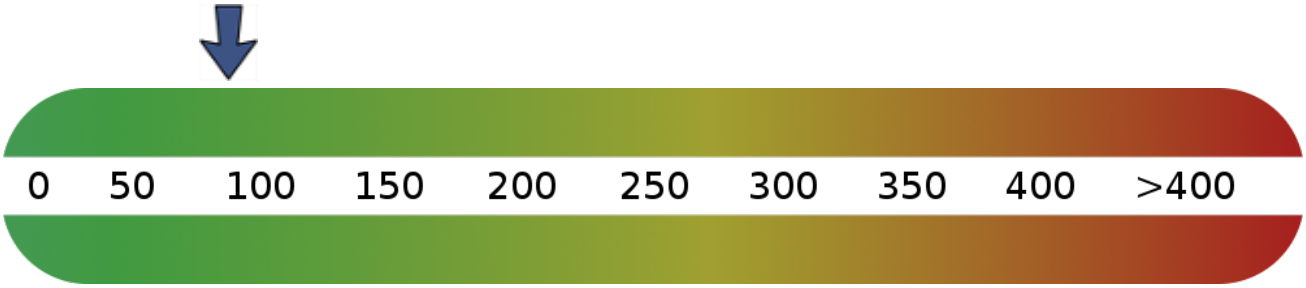
Die Immobilie bietet sich sehr gut als Kapitalanlage an da Sie sehr verkehrsgünstig zu allen amerikanischen Einrichtung liegt, diese sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Autobahnanbindung A6 finden Sie über den Einsiedlerhof oder in Landstuhl. Hier können Sie auf die A62 wechseln Richtung Baumholder, Idar-Oberstein. Der Flughafen Hahn ist in ungefähr 1,5 Std. zu erreichen.

Der Ort verfügt über eine Bahnanbindung an dem die Bahnlinien RB67, RB70 und S1 verkehren. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, ebenso die Grundschule und der Kindergarten. Einen Steinwurf vom Kindergarten befindet sich eine kleine Bäckerei die außerdem noch die alltäglichen Dinge für den kleinen Einkauf bietet. Es gibt die Möglichkeit sich bei verschiedenen Vereinen zu engagieren. Im Naherholungsgebiet „Bärenloch“, ein Naturweiher können Sie schwimmen und entspannen. Natürlich gibt es hier auch die Möglichkeit durch den Pfälzer Wald zu wandern oder die unzähligen Strecken mit dem Rad zu bewältigen. Einkaufsmöglichkeiten, einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, sowie weitere Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. mehrere Fitnessstudios) und interessante Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	89,74 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

Gartenansicht

Exposé - Galerie

Terrasse OG Richtung Garten

Offener Wohn-Essbereich OG

Exposé - Galerie

Küche OG

Treppenhaus

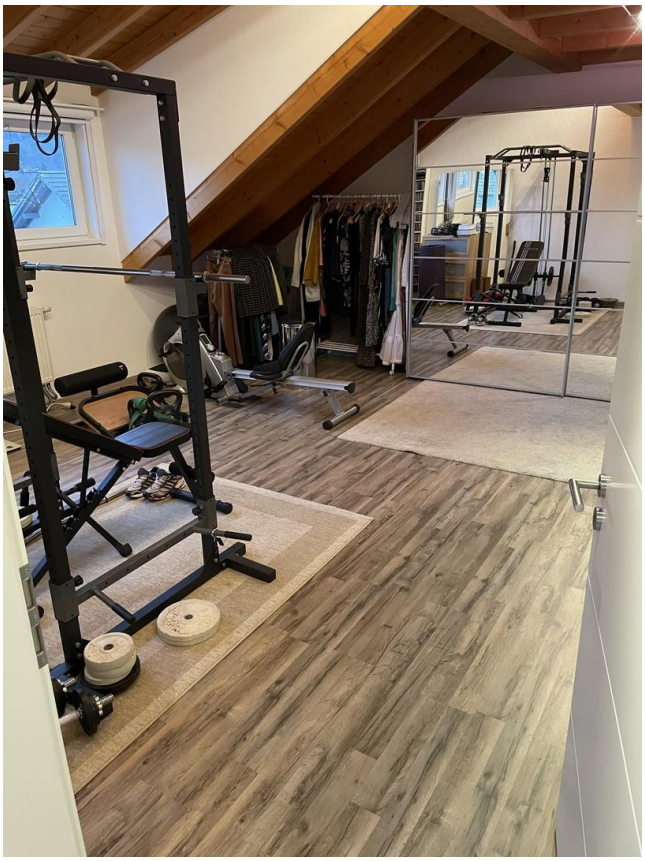
Exposé - Galerie

Bad OG

Bad OG

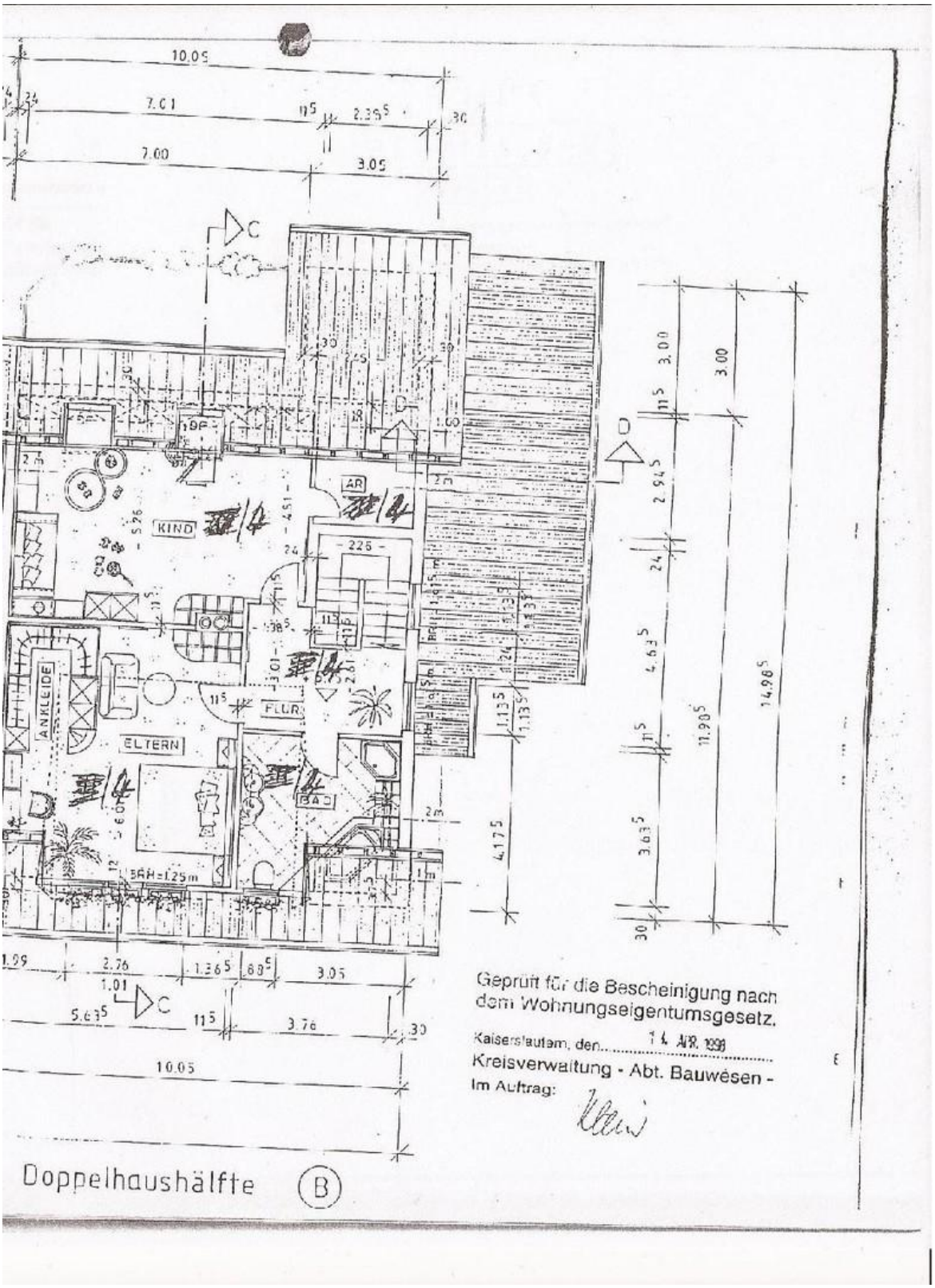
Exposé - Galerie

Überdachte Freifläche



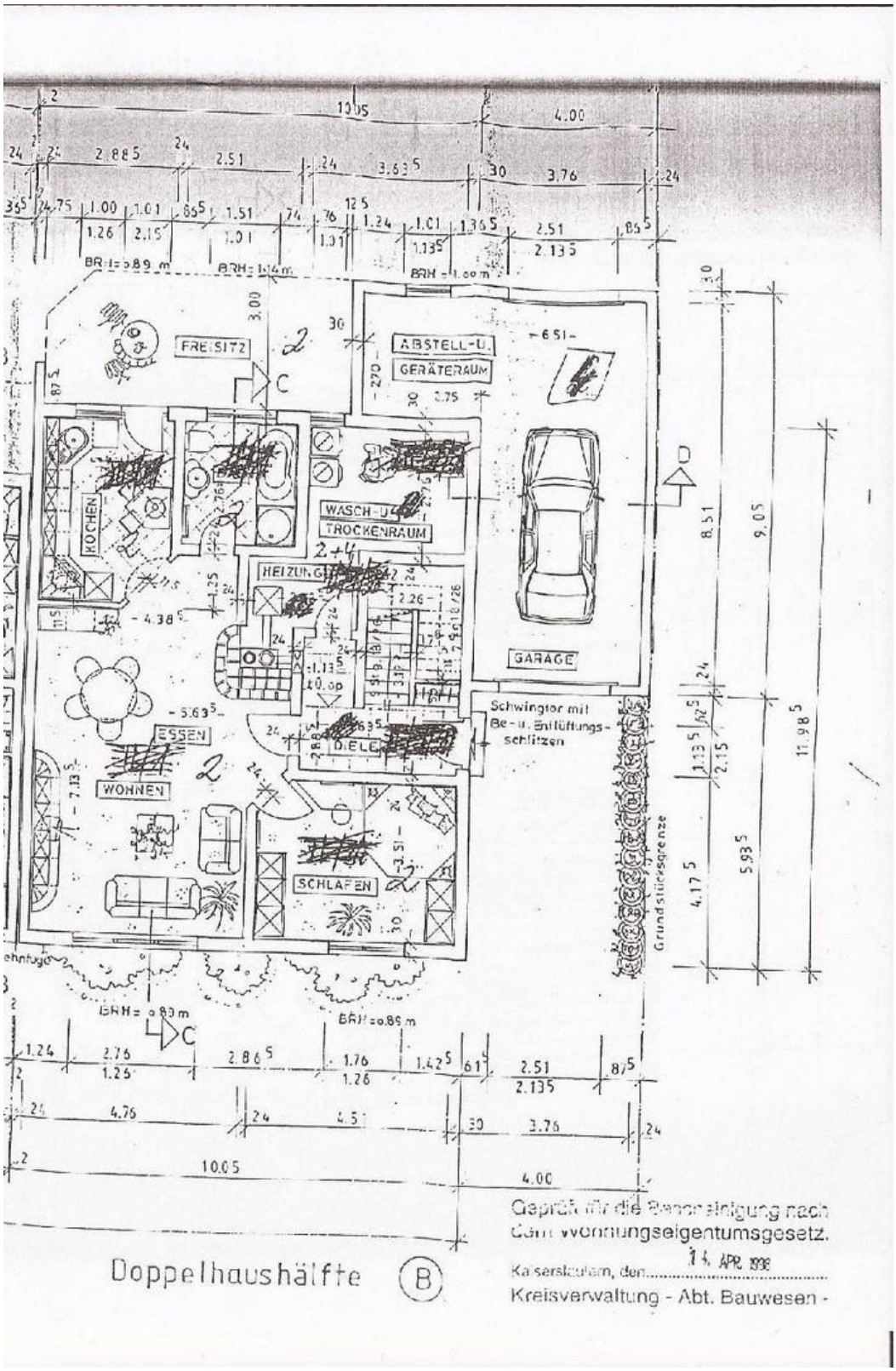
Zimmer DG

Exposé - Grundrisse



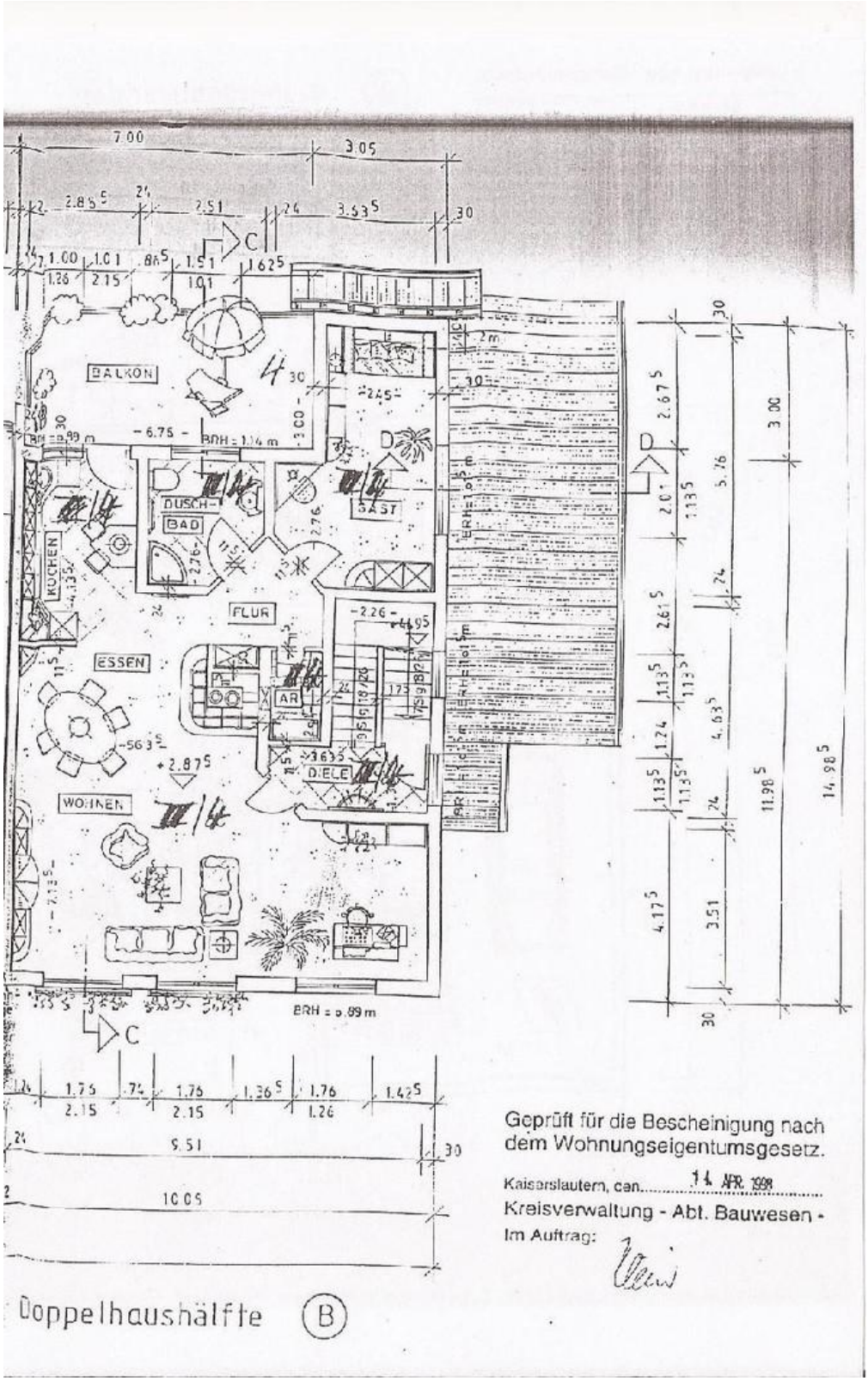
Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG