

# Exposé

## Einfamilienhaus in Essingen

**Einfamilienhaus in Essingen – mit unverbaubarem Blick  
in die Weinberge!**



Objekt-Nr. OM-398817

### Einfamilienhaus

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
boss

Gerämmestraße 55 a  
76879 Essingen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1999	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	510,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	130,00 m²	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Dieses charmante und massiv gebaute Einfamilienhaus mit klassischem Satteldach wurde 1999–2000 errichtet und präsentiert sich in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand – es wirkt, als wäre es erst vor Kurzem gebaut worden. Dank der soliden Bauweise bietet dieses Haus für die nächsten Jahrzehnte keine Sorgen und vereint Qualität, Komfort und Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Der Ausblick in die Weinberge und über die grünen Felder der Südpfalz ist unverbaubar – hier genießt man Natur, Ruhe und Lebensqualität pur.

## Ausstattung

### ☆☆ Highlights des Hauses

- Massivbauweise mit hochwertigen Materialien
- Klassisches Satteldach – zeitlos, langlebig und pflegeleicht
- Keller aus wasserundurchlässigem Spezialbeton (weiße Wanne)
- Betonierte Zwischendecken – stabil und wertbeständig
- Süd-Ausrichtung mit traumhaftem Panoramablick
- Eigene Zufahrtsstraße in ruhiger zweiter Reihe
- Fassade noch nicht fertiggestellt – ein Vorteil für den Käufer, da alle Bauausführungen sichtbar sind
- Treppenaufgang außen sowie Treppengeländer innen sollten erneuert werden – eine ideale Gelegenheit, dem Haus die eigene Note zu verleihen

### Raumaufteilung

#### Obergeschoss:

- Drei helle Schlafzimmer mit leichter Dachschräge
- Großes, modern geschnittenes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

#### Erdgeschoss:

- Gäste-WC und Garderobe
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offener Gestaltung
- Helle und freundliche Räume mit Zugang zum Balkon

#### Kellergeschoss:

- Zwei zusätzliche, vollwertig nutzbare Räume (durch große Fenster über Bodenhöhe) – ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyräume
- Abstellfläche unter der Treppe
- Praktischer Vorratsraum (nicht gedämmt) – perfekt zum Lagern von Getränken und Konserven
- Separater Waschraum mit ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und Schränke
- Technik- und Heizungsraum – übersichtlich und gut zugänglich

Unter dem Balkon befindet sich ein weiterer Raum, aktuell als Werkraum genutzt – vielseitig einsetzbar

#### Außenbereich

- Großzügiger Garten mit viel Sonne und Privatsphäre
- Am Ende des Gartens fließt ein kleiner Bach – ideal für Naturliebhaber und Familien, die das Besondere suchen
- Großer Balkon mit Südblick über Weinberge und grüne Felder

---

#### Ausstattung

- Im gesamten Haus Heizkörper
- Zusätzlich Fußbodenheizung im Badezimmer sowie im Wohn-, Ess- und Küchenbereich

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

⚖ Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben zum Objekt, einschließlich Unterlagen, Pläne, Flächenangaben etc., stammen vom Eigentümer.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Lage

#### Lagebeschreibung

Das Einfamilienhaus liegt in der beliebten Weinbaugemeinde Essingen (76879), inmitten der wunderschönen Südpfalz.

Die Lage besticht durch ihre Ruhe, Naturverbundenheit und den unverbaubaren Fernblick auf die Weinberge.

Essingen bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich direkt im Ort.

Im Umkreis von 10–15 Kilometern erreichen Sie bequem die Städte Landau, Annweiler, Neustadt, Karlsruhe und Mannheim.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut – der Bahnhof Knöringen–Essingen liegt in unmittelbarer Nähe, ebenso sind Autobahnanschlüsse schnell erreichbar.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eigene Zufahrtsstraße



Blick Richtung Garten



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

