

# Exposé

## Landhaus in Rohrbach

**Außergewöhnlich: Haus, Grundstück & Lage**



Objekt-Nr. OM-413848

### Landhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Manfred Jakob

Ritter-Honius-Str. 15  
76865 Rohrbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.503,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Einfamilienhaus, freistehend, konventionelle Massiv-Bauweise, vollständig unterkellert.
- Beste Bauqualität, hochwertige Materialien.
- Offene Bauweise, großer Wohn-Ess-TV-Bereich.
- Besonderheit: Atelier auf dem Halbstock.
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, zwei Stellplätze, dritte Garage möglich.
- Terrasse, Hof, überdachter Freisitz, zwei Balkone.
- Büro möglich und vorbereitet.
- Traumhaus, außergewöhnlich, überdurchschnittlich für Individualisten und große Familien.
- Ebenes Grundstück.

## Ausstattung

- Hochwertige und komfortable Ausstattung: EBK, Fußbodenheizung, zentraler Kaminofen, elektrische Rollläden und Garagentore, Holzbalken-Decken.
- Nieder-Brennwertheizung, Solar-vorbereitet.
- Fußböden und Garagenböden komplett gefliest.
- Bad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC mit Dusche.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

- Haus und Grundstück, technisch und optisch in gutem bis sehr gutem Zustand.
- Übergabe nach Vereinbarung.

## Lage

- Eine der begehrtesten Wohnlagen in der Südpfalz.
- Absolut ruhige Ortsrandlage zwischen Spielstraße und Bach (alter Baumbestand), abgeschlossenes Wohngebiet.
- Unverbaubarer Panoramablick, Naturschutzgebiet, Sonne von morgens bis abends.
- Beste Verkehrsanbindung (A65 / Zug) nach Landau, Kandel, Karlsruhe, ...
- Sehr gute Infrastruktur.
- Einzigartige Traumlage bei bester Verkehrsanbindung.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

