

# Exposé

## Einfamilienhaus in Oberarnbach

**Großes Wohnhaus bei Ramstein – 346 m<sup>2</sup> | PV-Anlage | renoviert 2023**



Objekt-Nr. OM-421085

### Einfamilienhaus

Verkauf: **399.999 €**

Bruchstraße 18  
66851 Oberarnbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	677,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	346,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Haus in Oberarnbach (Bruchstraße 18) bietet auf ca. 346 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 677 m<sup>2</sup>-Grundstück viel Platz – ideal als Kapitalanlage.

Baujahr 1986, umfassend renoviert 2023. Das Haus ist aktuell langfristig an eine amerikanische Familie vermietet (Langzeitmietvertrag) – eine stabile, planbare Mieteinnahme in der Achse Kaiserslautern/Ramstein.

### Kennzahlen & Highlights

- Zimmer gesamt: bis zu 12 (davon 8 Schlafzimmer + 4 weitere Zimmer)
- Bäder: 3 Badezimmer + 1 Gäste-WC
- Ausstattung: Einbauküche, Balkon, Terrasse
- Außenbereich: eingezäunter Garten – ideal für Kinder/Familie
- Zustand: 2023 modernisiert/renoviert

### Kaufpreis & Option

- Kaufpreis Haus (provisionsfrei): 399.999 € inkl. Photovoltaik-Anlage

## Ausstattung

- 2023 umfassend renoviert: neue Bodenbeläge; alle Bäder auf den Etagen erneuert (Sanitär/Fliesen).
- Außenbereich: komplett eingezäuntes Grundstück, Balkon & Terrasse; Einbauküche vorhanden.
- Vermietung: langfristiger Mietvertrag mit amerikanischer Familie; Ist-Jahresnettokaltniete ca. 25.500 €.
- Photovoltaik : Dachanlage mit Einspeisevergütung ca. 340 €/Monat ( $\approx$  4.080 €/Jahr); technische Daten/Ertragsnachweise auf Anfrage.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Das großzügige Haus liegt in Oberarnbach, einer ruhigen, familienfreundlichen Gemeinde in der Westpfalz. Die Mikrolage verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen in die umliegenden Zentren.

### Verkehr & Erreichbarkeit

- Autobahnanschluss: schnelle Anbindung an A62 und A6 – zügige Fahrzeiten nach Kaiserslautern, Landstuhl und Homburg.
- Bahn: nächstgelegene Bahnhöfe in Landstuhl und Kaiserslautern mit Direktverbindungen Richtung Saarbrücken und Mannheim.
- ÖPNV: regionale Buslinien binden Oberarnbach zuverlässig an die Umgebung an.

### Infrastruktur

- Einkauf & Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte in den nahe gelegenen Orten (u. a. Landstuhl, Queidersbach).

- Bildung: Grundschulen und weiterführende Schulen in den Nachbargemeinden und in Kaiserslautern.

- Gesundheit: Ärzte, Apotheken und weitere Angebote im Umfeld, insbesondere in Landstuhl.

#### Freizeit & Umfeld

- Natur & Aktivität: unmittelbare Nähe zu Wald- und Feldwegen – ideal für Spaziergänge, Radfahren und Outdoor-Aktivitäten; vielfältige Sportvereine in der Region.

- Internationales Umfeld: die Ramstein Air Base befindet sich nur wenige Kilometer entfernt – attraktiv für internationale Mieter und Kapitalanleger.

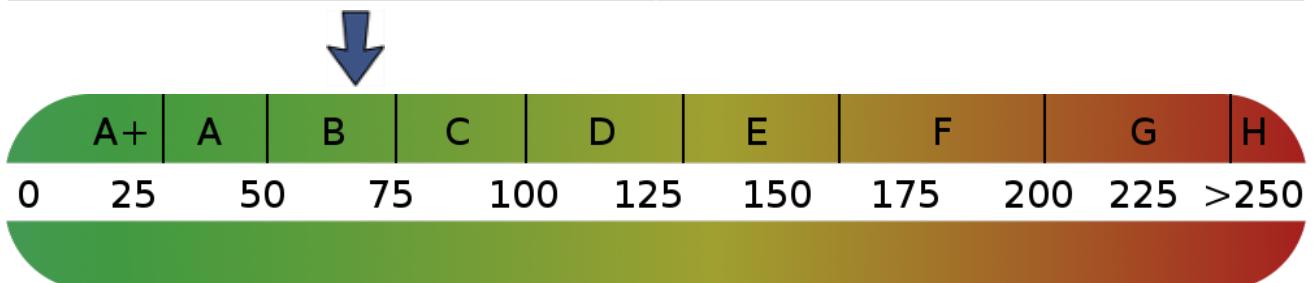
Fazit: Oberarnbach bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung – ideal für Familien, Mehrgenerationen und Investoren, die ein großzügiges Haus in stabiler Nachfrage-Lage suchen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

