

# Exposé

## Einfamilienhaus in Weisenheim am Berg

**Nähe Golfplatz, freistehendes  
EFH+Garten+Do.Garage+topp Lage mit unverbautem  
Blick+ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-423398

### Einfamilienhaus

Verkauf: **858.000 €**

Ansprechpartner:  
Sybille Jansen

67273 Weisenheim am Berg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	776,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	198,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	140,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein herrliches Anwesen zum Verlieben für Sie und Ihre ganze Familie!

Ein Haus, das man nicht nur besichtigt, sondern fühlt. Ein Ort zum Ankommen und zum Bleiben.

In einem der begehrtesten Lagen von Weisenheim am Berg befindet sich dieses luxuriöse Anwesen für gehobene Ansprüche. Schon der einladende Vorgarten und der Eingangsbereich des Hauses begrüßt seine Bewohner und Gäste.

Dieses Architektenhaus ist in Massivbauweise errichtet. Die verwendeten Materialien wurden gezielt in bester Qualität ausgesucht, um höchsten Wohnkomfort zu erreichen.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und besticht durch Großzügigkeit, eleganten Komfort und einen ausgezeichneten Stil. Bodentiefe Galeriefenster und Glastürelemente fangen das Tageslicht optimal ein. Großzügige Raumaufteilung im ganzen Haus erzielen eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre für seine Bewohner.

Im EG werden Sie von einer repräsentativen Diele empfangen, die in einen weitläufigen Wohnbereich mit großer Terrasse und zusätzlichen, beheizten Wintergarten mündet, der ganzjährig genutzt werden kann. An den kühlen Tagen wird ein schön gestalteter Kachelofen im Wohn- /Essbereich Ihnen wohlige Wärme spenden.

Des weiteren befindet sich auf gleicher Eben ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, der direkt an die moderne, mit höchstem Komfort ausgestattete Küche (mit Markengeräten und Dampfgerar sowie echten Pearl Blue Arbeitsplatten) anschließt. Hier werden den Feinschmeckern die köstlichsten Speisen gelingen.

Angenehm ist der Zugang von der Doppelgarage, direkt zur Diele aus. Ihre Einkäufe können Sie auf kurzem Weg, geschützt vor Wind und Regen, ins Haus bringen. Das Garagentor ist durch eine Fernbedienung leicht bedienbar.

Im OG, das Sie über eine filigrane Treppe mit hochwertigen Kirschbaum-Treppenstufen erreichen, befindet sich ein sehr schönes Studio, ein Zimmer mit privatem Balkon und ein großes Schlafzimmer mit eigenem Tageslichtbad, das keine Wünsche offen läßt. Ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Bidet, WC, Badewanne und bodentiefer Dusche. Die Wände sind mit hochwertigen Marmorplatten verkleidet, der Boden und Badewannenverkleidung bestehen aus wunderschönen echtem Pearl Blue Platten. So beginnt Ihr Tag in einer komfortablen, angenehmen Atmosphäre.

Im UG befindet sich der exklusive, private Rückzugsort zum Abschalten, Wohlfühlen und Regenerieren - perfekt nach einem anspruchsvollen Arbeitstag, einem Spaziergang im Wald oder aktiven Tag auf dem Golfplatz.

Das innenliegende Schwimmbecken mit Gegenstromanlage und indirekter Beleuchtung bietet Ihnen höchsten Komfort für junge-und jung gebliebene Bewohner und Gäste. Die großzügige, im eleganten Stil eingerichtete Schwimmhalle mit Entspannungsbereich und Blick in den Garten lassen Sie ganzjährig begeistern. Zum Sonnen und Entspannen lädt die große Terrasse ein, die vom Poolbereich über dreifach verglaste, bodentiefe Fensterelemente erreichbar ist. Auf gleicher Ebene befinden sich eine bodentiefe Großraumdusche, WC und eine Sauna sowie Diele, Technikräume und 2 Kellerräume.

Abgerundet wird das einmalige Angebot durch den wunderschönen Garten mit romantischem Gartenhaus. Zum Spielen mit den Kindern, zum Gärtnern, für größere Events oder nur zum Relaxen lädt dieser gepflegte Ort ein.

Hier wohnen Glücks- und Sonnenkinder!

## Ausstattung

-Architektenhaus in Massivbauweise, in höchster Qualität errichtet

- ständig umfangreich modernisiert, dadurch ein sehr gepflegter Zustand

- PV-Anlage für Privatverbrauch und Einspeisung
- Solaranlage für Warmwasser
- wunderschöner Wellnessbereich mit Sauna, Bad, Schwimmbecken mit Gegenstromanlage
- 3-fach Verglasung im UG
- topp ausgestattete, moderne Küche mit hochwertigen Markengeräten
- Fußbodenheizung im ganzen Haus und im Wintergarten
- zwei Sonnenterrassen, ein privater Balkon - werden schnell zum Lebensmittelpunkt
- elektrische Außenjalousien
- elektrisches Tor für Doppelgarage
- hochwertiges Tageslichtbad im OG
- zusätzliches Bad und WC im UG
- Sauna
- romantisches Gartenhaus
- harmonisch angelegter Garten
- großzügige Raumaufteilung im ganzen Haus
- Kachelofen im Wohn-/Essbereich für behagliche Wohnatmosphäre
- Glas-Schiebeelemente im Terrassenbereich
- freier, unverbauter Blick
- DG kann als zusätzlichen Wohnraum ausgebaut werden

#### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool /  
Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

für Richtigkeit, Vollständigkeit und Rechtmäßigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Preisvorschläge können unterbreitet werden.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen.

## **Lage**

Weisenheim am Berg ist ein nachgefragter, naturnaher, sehr beliebter Wohn- und Freizeitstandort, der über die Grenzen der Pfalz weit bekannt und beliebt ist. Ideal für Personen, Familien und Geschäftsleute, die Wert auf eine sehr gute Nachbarschaft und auf eine hohe Lebensqualität legen.

Direkt vor der Haustür gibt es ein gut ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen, ideal für Sport- und Freizeitaktivitäten sowie Naturerlebnisse.

Durch die gute Anbindungen zur nahe gelegenen Autobahn, Bahnnetz oder öffentliche Verkehrsanbindungen finden Sie auf kurzem Weg in die umliegenden Regionen und größeren Städte wie: Bad Dürkheim, Grünstadt, Frankenthal, Ludwigshafen,...

In direkter Nähe befindet sich der Golf Club "Golfgarten Deutsche Weinstraße" mit einer 27-Loch Anlage am sonnigen Haardtrand.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



PV-Anlage+Solaranlage 2013



# Exposé - Galerie



topp Lage grandioser Blick



herrlicher Blick



# Exposé - Galerie



Blick in die Rheinebene



romantisches Gartenhaus



# Exposé - Galerie



moderne Küche



Markengeräte



# Exposé - Galerie



Essbereich



großzügiger Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Wintergaren+Außenjalousien



Fußbodenheizung im Wintergart.



# Exposé - Galerie



bodentiefe Fensterelemente



große Terrasse+Windschutz



# Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Eingangsbereich



großzügiges Studio

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Balkon



Schlafzimmer/Ankleide



# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Pearl Blue Bodenplatten



# Exposé - Galerie

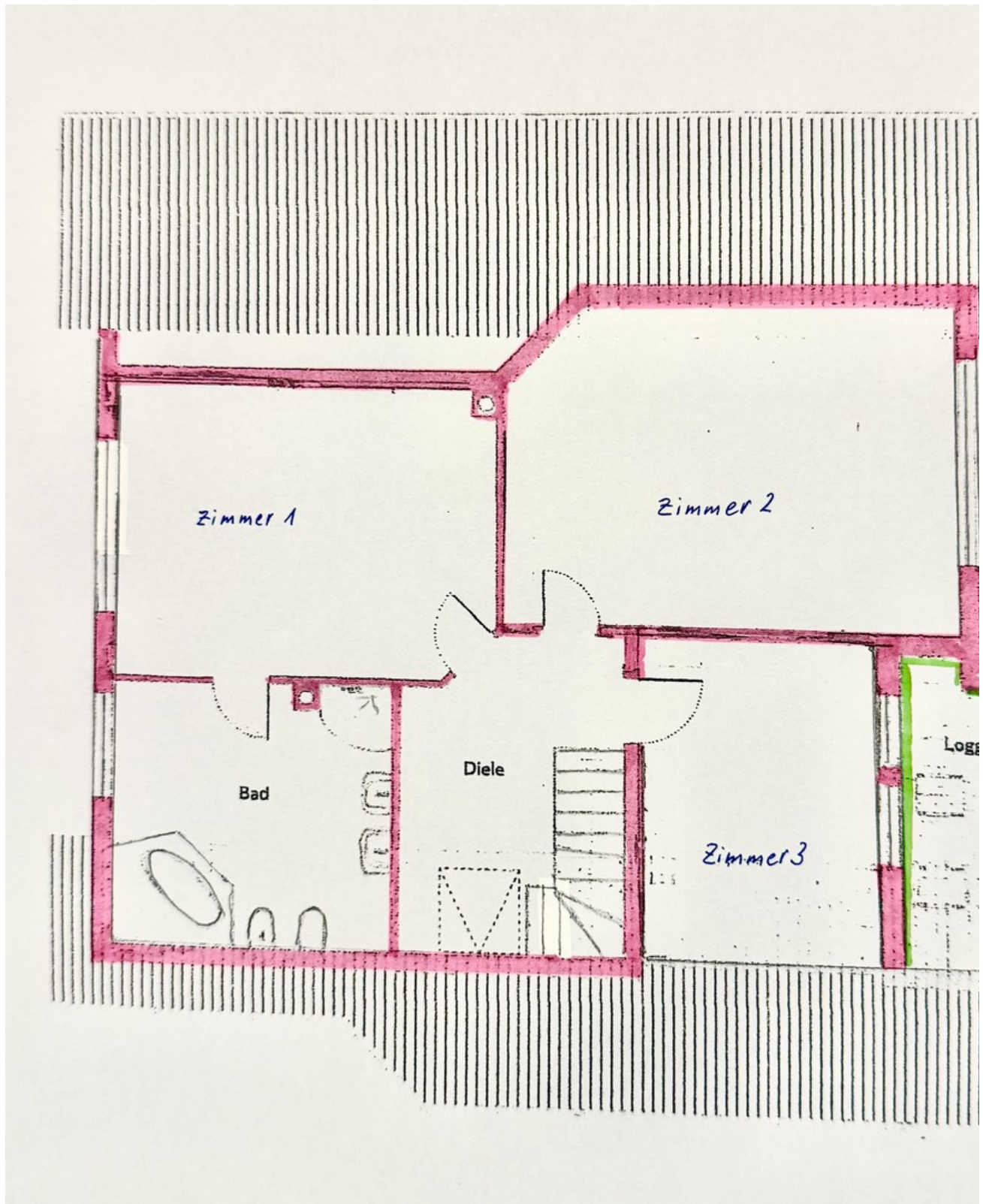


Schwimmhalle



Dusche, WC, Sauna

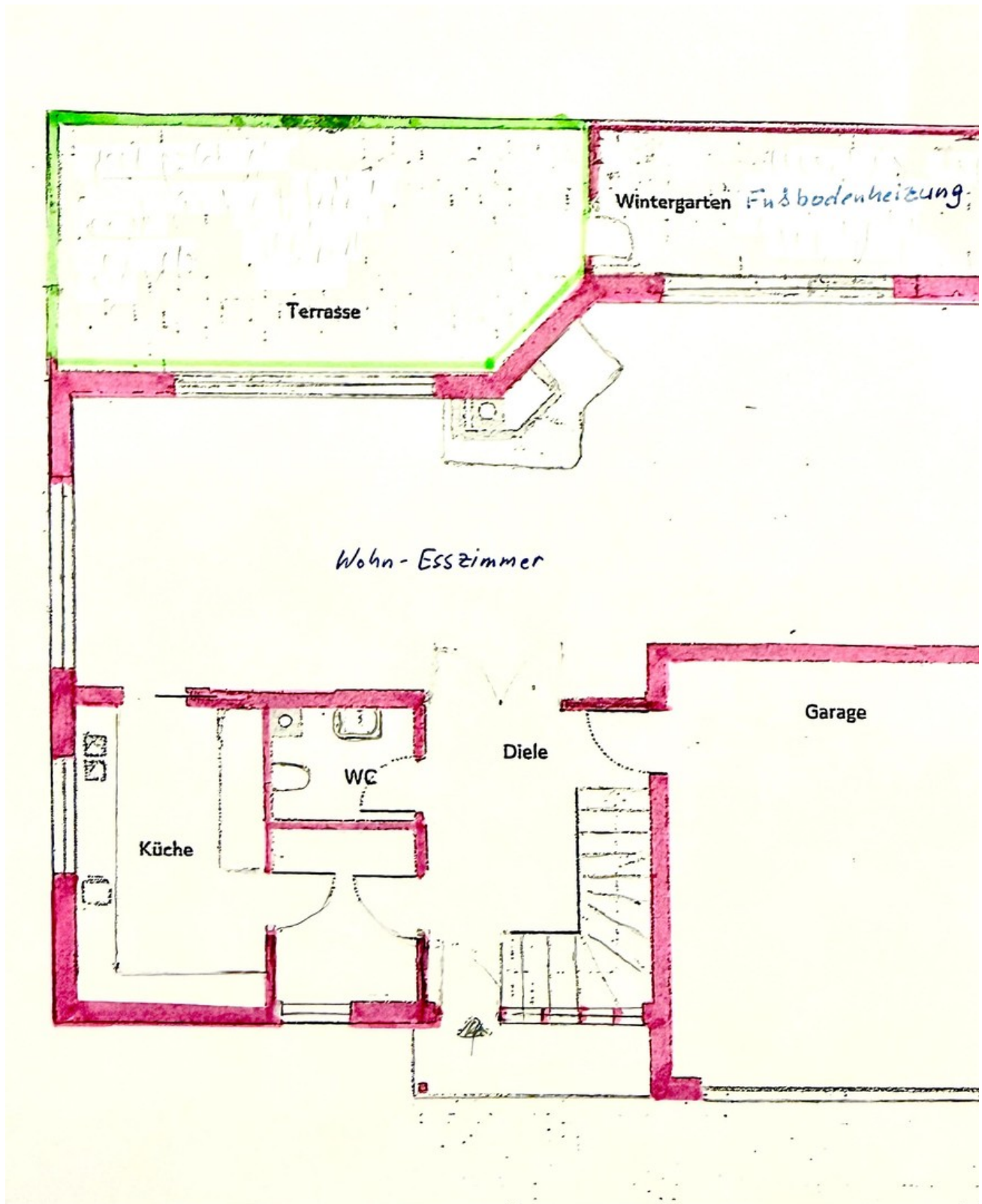
# Exposé - Grundrisse



OG 3 Zimmer+Tageslichtbad



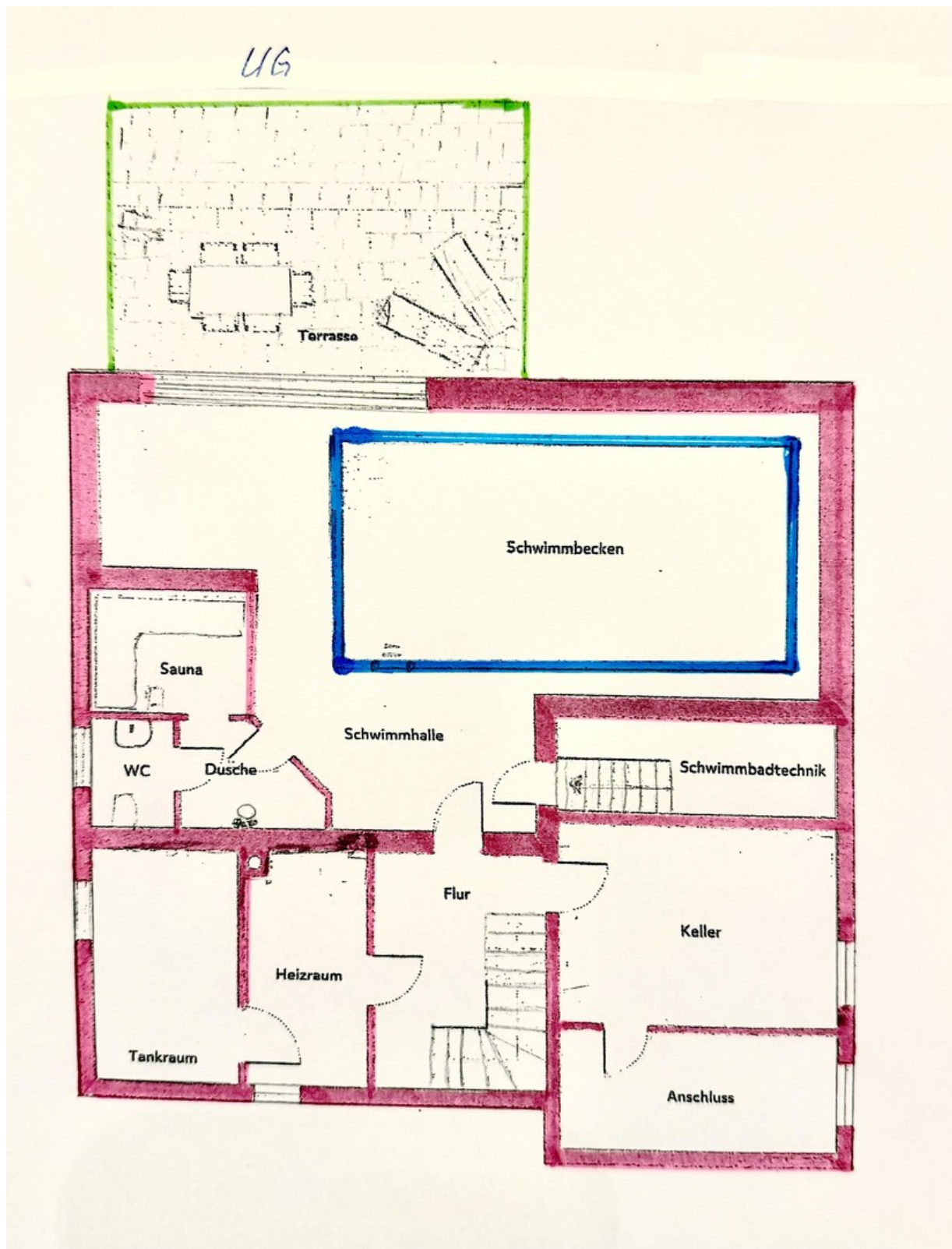
# Exposé - Grundrisse



EG mit Kachelofen



# Exposé - Grundrisse



UG mit Wellnessbereich