

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lustadt

### Modernes Einfamilienhaus / Pool / Sauna PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-447649

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **697.000 €**

Ansprechpartner:  
Eser Mese

67363 Lustadt  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Tel : 0176 244 67 241. BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN !!!

Dieses hochwertige Einfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Bauweise, großzügige Raumgestaltung und exklusive Ausstattung in begehrter Randlage. Bereits beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein einladender, großzügiger Eingangsbereich mit Blick auf eine stilvolle Galerie und eine edle Granittreppe.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern sorgt für viel Tageslicht und bietet direkten Zugang zur Veranda. Die Immobilie verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten, Kochinsel und edler Granitarbeitsplatte.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein modern gestaltetes Tageslichtbad in Betonoptik mit bodentiefer Dusche. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, ist klimatisiert und verfügt über hochwertige Schreiner-Einbauschränke sowie ein zusätzliches, stilvoll saniertes Tageslichtbad.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich: Die Veranda aus Tropenholz führt zu einem hochwertigen Keramikpool mit Rollabdeckung und Salzwasseranlage. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine Außendusche, Außentoilette sowie eine angrenzende Sauna mit Blick auf den Pool.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- \* Direkter Zugang zur Doppelgarage (inkl. Fußbodenheizung mit Klimatisierung)
- \* Sicherheits-Eingangstür und Videoüberwachung
- \* Moderne Smart-Home-Elemente Das Haus ist massiv gebaut (Porenbetonmauerwerk, 36,5 cm), verfügt über eine effiziente Gaszentralheizung, hochwertige Mineralfaserdämmung sowie dreifach verglaste Fenster für optimale Energieeffizienz.

Das Dach ist mit dunklen Tonziegeln eingedeckt.

Auch die Internetanbindung ist hervorragend: Glasfaseranschluss mit bis zu 1.000 Mbit/s verfügbar.

Besonderheiten der Immobilie:

- \* Begehrte Randlage
- \* Galerie mit offener Architektur
- \* Keramikpool mit Salzwasseranlage & moderner Außendusche
- \* Sauna mit Blick auf den Pool
- \* Überdachter Grillplatz
- \* Veranda aus Tropenholz
- \* Hochwertige Miele-Einbauküche
- \* Fingerabdruck- NFC-Zugangssystem an den Türen
- \* Haustür per Fernzugriff steuerbar (Remote-Zugang)
- \* Vier moderne Dusch-WCs (Geberit)
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Garage
- \* Klimaanlage im gesamten Haus sowie in der Garage
- \* Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus

- \* Entkalkungsanlage (Wasserenthärtung)
- \* Smart-Home-System incl. Videoüberwachung
- \* Glasfaseranschluss bis zu 1.000 Mbit/s

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage von Lustadt, einer familienfreundlichen Gemeinde in der Südpfalz. Der Ort ist geprägt von einer entspannten, ländlichen Atmosphäre mit viel Natur, Feldern und Waldgebieten, die zu Spaziergängen, Radfahren und Erholung einladen.

Vor Ort befindet sich ein Wasgau-Markt für den täglichen Bedarf, weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie größere Geschäfte sind in den umliegenden Städten schnell erreichbar.

Kindergarten, Schule und ärztliche Versorgung sind in der Umgebung vorhanden, während die gute Anbindung an die B272, B9 und A65 eine schnelle Erreichbarkeit von Germersheim, Landau oder Speyer ermöglicht.

Die Lage vereint somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Poolanlage



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur unten



Gäste WC

# Exposé - Galerie

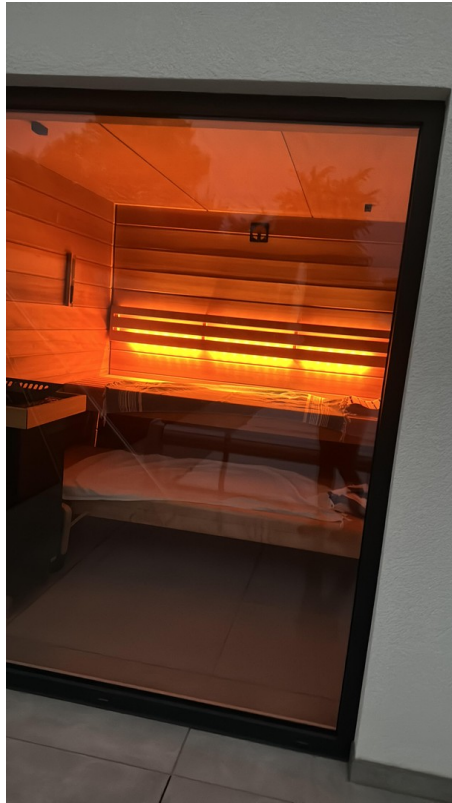


Grillplatz



Bad unten

# Exposé - Galerie



Sauna



Pool

# Exposé - Galerie



Sauna



AussenWC



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingang



Aussen