

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Pirmasens

### Schöne Eigentumswohnung mitten in der Stadt mit gigantischem Fernblick



Objekt-Nr. **OM-451892**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **149.900 €**

Ansprechpartner:  
Pihlers  
Mobil: 0172 7130540

Herzogstraße 76  
66953 Pirmasens  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	120 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Faszinierende Aussicht auf Pirmasens Dächer !!

80qm helle Wohnung im 3. OG mit Dachgeschosscharakter mit Einbauküche und Kaminofen super gepflegt und ab sofort bezugsbereit

## Ausstattung

Darüber hinaus verfügt sie über einen Kellerraum sowie einen Speicherboden im Dachgeschoss, welcher flächenmäßig nicht im Wohnbereich enthalten ist. Er ist ca. 10x4 m groß und in der Mitte von 1,84 m hoch, mit ca. 10cm Styropor-Isolierung (nicht verklebt). Wäre sofort ausbaubar, falls man mehr Höhe wünscht. Wunderbare Gästeschlafgelegenheit und Home-Office.

Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe der Innenstadt und kann zu Fuß erreicht werden.

Eine Bushaltestelle mit guten und regelmäßigen Verbindungen befindet sich jedoch ebenfalls schräg gegenüber.

Der Standort ist sehr ordentlich und attraktiv, da die Nachbarstraßen im vergangenen Jahr neu gebaut wurden. Dies wurde durch wiederkehrende Beiträge bezahlt, d. h. keine zusätzlichen Ausgaben.

Schon beim Betreten beeindruckt der Wohnbereich durch seine Offenheit und Helligkeit. Genial ist natürlich der alles überragende Balkon (2x4m). Dieser erscheint wie eine Plattform mit Glasumrandung, so daß man auch von drinnen den Ausblick noch von der Couch bis in die Ferne behält.

Die Wohnung wurde 2009 komplett renoviert: Strom, Böden, weiße Türen, Bad, Balkonbelag und -umrandung.

Gauben im Schlafzimmer neu bauen lassen 2011, Balkon neu abdichten lassen 2020.

Schönheitsarbeiten wurden 2022 durchgeführt: Kompletter Anstrich, inklusive Einbauküche plus neues Bademöbel

Die Küche ist groß und hat somit genug Platz für einen schönen Eßbereich, und gleich daneben versteckt sich ein kleiner Hauswirtschaftsraum, welcher wirklich Gold wert ist, weil man da sowohl die Waschmaschine, Trockner, Kühlschrank, Gefriertruhe, plus Werkzeug-, Vorrats- und Putzmittelregal direkt nebendran hat.

Der Schlafzimerbereich ist aufgeteilt in einen Bereich für Schränke und Kommoden oder als offener Schrank nutzbar und dann dahinter mit eigener Tür das Schlafzimmer.

Das Badezimmer ist megapraktisch angeordnet mit Badewanne und Dusche (94cm). und hier befindet sich auch die Heiztherme von Vaillant. Diese wurde mit Niederbrennwert 2021 erneuert (sehr niedrige Unterhaltungskosten Gas und Strom ca 150€). Hier wäre auch ein 2. Waschmaschinenanschluß vorhanden.

Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt im Winter für wundervolle Behaglichkeit und macht die Wohnung noch gemütlicher. Er muss nicht gefiltert werden und weiteres Betreiben ohne Umbaumaßnahmen erlaubt.

Der offene Wohnbereich hat Möglichkeit für einen Homeoffice-Bereich, welcher dabei und doch abgesondert wirkt.

Erwähnenswert ist auch die wirklich sehr harmonische Hausgemeinschaft, welche aus 5 Parteien (Eckhaus) besteht und direkt von den Wohnungseigentümern bewohnt wird.

Das komplette Haus inklusive Treppenhaus und ein kleiner Garten werden wirklich liebevoll gepflegt.

Das eigene Treppenhaus kann man ebenfalls voll nutzen, da kein direkter Nachbar vorhanden ist, z. B. als Ablagefläche (z. B. Gemüsevorrat, Schuhregal, Bilder etc.)nutzbar

Das Wohngeld beträgt € 120,00 monatlich und die Hauskasse weist ein großes Guthaben auf.

Wir trennen uns wirklich schweren Herzens davon und hoffen Ihr findet dort auch euer Glück

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

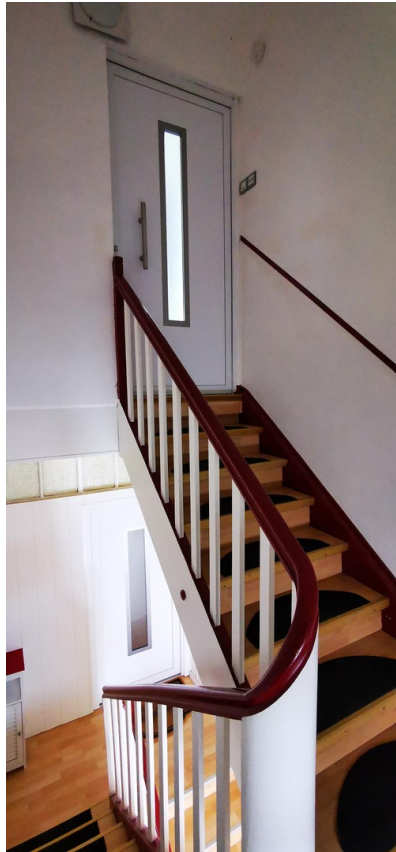
**Lage**

Bei klarem Wetter bis Bexbach, über Winzeln, Gersbach, Fehrbach, Zweibrücker Flughafen und Obersimten besticht die Wohnung im 3. OG eines modernisierten 5-Parteienhauses schon beim Betreten durch seine Lichtdurchflutung und die fantastische Aussicht. . .

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



keine direkte Nachbarn



offener Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Bangkirai Boden



Ferne soweit der Auge reicht

# Exposé - Galerie



Balkontür neu



zurück ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



mit Kaminofen



von Home-office Ecke

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Vorzimmer - Garderobe

# Exposé - Galerie

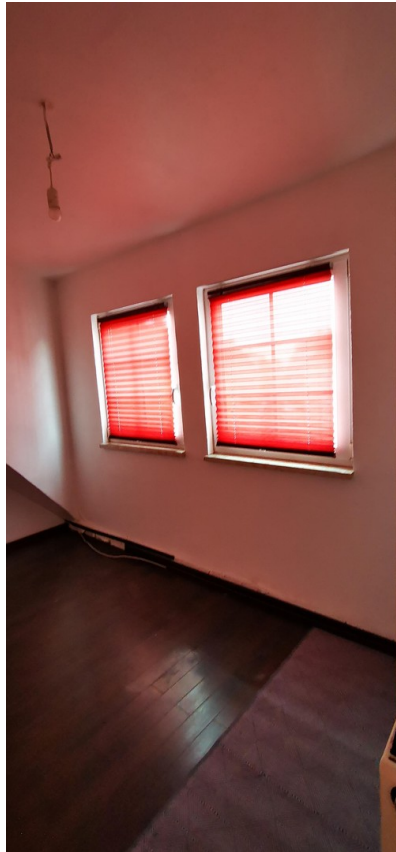


offener Kleiderschrank



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Richtung Osten



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



war begehbare Schrank



Dachboden Leiter

# Exposé - Galerie



Privater Dachboden



Andere Seite

# Exposé - Galerie



Bad

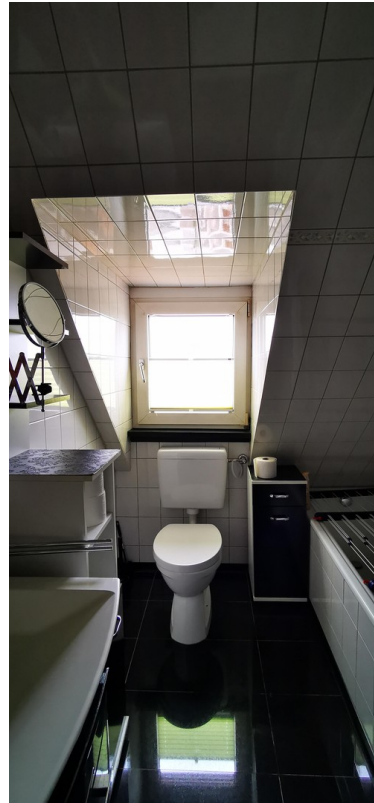


Niederbrennwert-Heizung

# Exposé - Galerie



94cm Duschkabine



Blick aus Bad

# Exposé - Galerie



Boden Fata Morgana

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



HWR daneben



2. Waschmaschinenanschluss

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



West



gemeinsamer Garten