

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ramstein-Miesenbach

Ramstein-Miesenbach - Charm. DG-Wohnung Naherholungsgebiet Seewoog



Objekt-Nr. OM-456466

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:
exn_hel

66877 Ramstein-Miesenbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	118,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	124,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie aus Erstbesitz befindet sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand und überzeugt mit rund 118 m² Wohnfläche und 124 m² Grundfläche, einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer einladenden Wohlfühlatmosfera durch sehr helle, lichtdurchflutete Räume.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit fast 35 m² bildet das Herzstück der Wohnung mit direktem Zugang zum 8 m² großen Südbalkon.

Großzügige Fenster, sichtbare Balkenelemente und die angenehme Raumhöhe schaffen eine offene, luftige Atmosphäre, die sofort Wärme und Behaglichkeit ausstrahlt.

Den sonnigen, geschützten Südbalkon erreichen Sie durch großzügig gestaltete Fenster-/Türelemente - ein geschützter Außenplatz für ruhige Momente und entspannte Stunden im Freien.

Die Einbauküche befindet sich in einem Top-Zustand und fügt sich harmonisch in den Grundriss ein. Zudem bietet sie mit ihren durchdachten Stauraumlösungen und der hellen Ausrichtung perfekte Bedingungen für kulinarische Momente.

Der private Bereich umfasst ein ruhiges ca. 25 m² grosses Schlafzimmer auf der Nordseite mit direktem Zugang zum fast 5 m² großen Balkon und viel Stauraum sowie ein weiteres Zimmer, ca. 13 m², das bestens als Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer geeignet ist.

Das großzügige, hell geflieste Tageslichtbad, ca. 12 m², überzeugt mit Dusche, Wanne, 2 Waschbecken sowie Bidet und einem klaren, zeitlosen Erscheinungsbild. Ein zusätzliches, separates Gäste-WC, ca. 3 m², mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner erreichen Sie im Anschluss zur Gardarobe.

Praktisch und wertvoll:

Mit direktem Zugang von der Küche befindet sich eine separate Abstellkammer,

ideal für Haushaltsgeräte, Vorräte oder saisonale Dinge.

Das Wohnhaus mit max. nur drei Parteien vermittelt ein angenehmes, ruhiges Miteinander und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnanlage!

Ein Kfz-Abstellplatz auf eigenem Grundstück steht ggf. zur Verfügung.

Diese Dachgeschosswohnung steht für helles, großzügiges Wohnen mit viel Charme - verbunden mit der seltenen Möglichkeit, die vielen Freizeitaktivitäten (Grillplätze, Kinderspielplätze, gemütliches Beisammensein mit Essen und frisch gezapften Getränken auf der großzügigen Seeterrasse und weitläufigem Gelände für Laufen und Spielen in freier Natur) in ca. 3 Gehminuten zu verbinden.

Ein Zuhause, das Flexibilität, Raumgefühl sowie angenehme Wärme durch Fussbodenheizung in allen Räumen und dadurch gepflegte Wohnkultur zu einer harmonischen Einheit verbindet.

Eine kleinere Abstellfläche auf dem Dachboden (ca. 4 m²) um selten benötigte Gegenstände platzsparend aufzubewahren, steht ggf. zur Verfügung, wodurch der Wohnraum entlastet wird.

Sie sollte lediglich als Lager für z.B. kleinere saisonale Dekorationen, Koffer, Kleidung etc. genutzt werden.

Die Wohnung ist nur für die Eigennutzung vorgesehen und soll kein Mietobjekt/Spekulationsobjekt werden!

1 Kfz-Stellplatz steht kostenlos auf eigenem Grundstück zur Verfügung.

Dieser ist nicht Bestandteil des Kaufes!

Energie:

Heizungsart: Zentralheizung/Gasbrennwertkessel, Einbau 07/2023

Wesentlicher Energieträger: Gas

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Diese charmante Dachgeschosswohnung verbindet Großzügigkeit mit sehr viel Licht, einen unverbaubaren, herrlichen Blick auf das Zentrum von Ramstein sowie einen einmalig schönen Ausblick auf die Sickinger Höhe bis zum US-Hospital Landstuhl...

Mit stilvollem Ambiente in einer wunderschönen, sehr ruhigen Wohngegend direkt am Naherholungsgebiet Seewoog in Ramstein-Miesenbach - - nur wenige Minuten zur US-Air Base und dem neu erbauten US-Hospital in Weilerbach - - ideal für alle, die besonderen Wohnkomfort mit viel Freizeitaktivitäten am Seewoog und Flexibilität zu schätzen wissen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Treppenaufgang zur Whg. 1. OG

Exposé - Galerie



Treppe zur Wohnung



Wohnzimmer mit Zugang Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gaube Westseite



Balkon Südseite 8qm

Exposé - Galerie



Blick zur Südseite Nachbarsch.



Blick zur Südseite Nachbarsch.

Exposé - Galerie



Blick aus Küchenfenster Süd



Blick zur Südseite Nachbarsch.



Zugang z. Balkon Südseite 8 qm

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gaube



Wohnzimmer mit Zugang Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang Küche



Wohnzi. mit Zugang Küche/Flur

Exposé - Galerie



Wohnzi. mit Zugang Flur



Zugang zur Küche aus Wohnz.

Exposé - Galerie



Grosses Badezimmer



Grosses Badezimmer 12 qm

Exposé - Galerie



Grosses Badezimmer

Exposé - Galerie



Grosses Badezimmer



Grosses Badezimmer



Garderobe

Exposé - Galerie



Gardarobe mit Zugang Gästetoil



Gästetoilette

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer 19qm



Großes Schlafzimmer 19qm

Exposé - Galerie



Balkon gr. Schlafzimmer 5 qm



Balkon gr. Schlafzimmer 5 qm

Exposé - Galerie



Zugang zum kleinen Schlafz.



Kleines Schlafzimmer 13 qm

Exposé - Galerie



Kleines Schlafzimmer 13 qm



Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche mit Zugang Wohn-/Esszimm



Küche mit Zugang Abstellraum

Exposé - Galerie

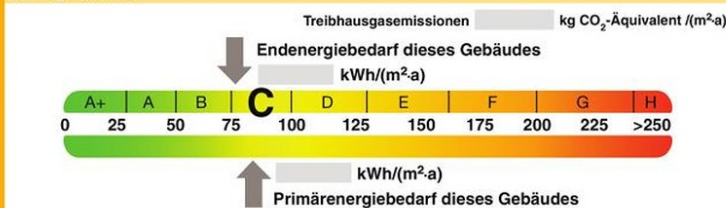
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: RP-2025-006093402

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_z ¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

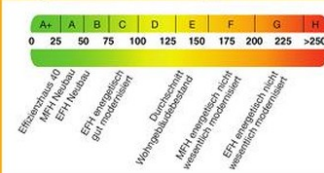
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Energieausweis 11.2025

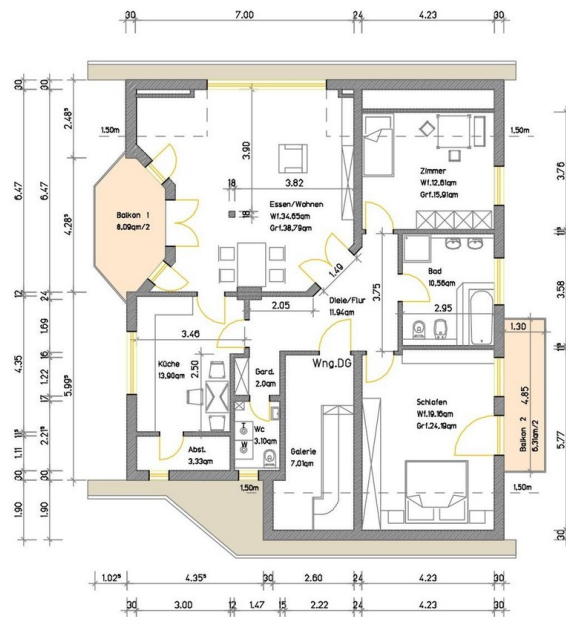
Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss
 Bestand keine Änderung
 M 1:100

Stand: O

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss
Bestand keine Änderung
M 1:100

Stand: Oktober 2025