

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Bergzabern

**Traumhaft Wohnen freistehendes
EFH+Doppelgarage+ebener Garten+topp Lage+OHNE
Maklerprovision!**



Objekt-Nr. OM-458593

Einfamilienhaus

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:
Sybille Jansen

Amberger Straße 9
76887 Bad Bergzabern
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	630,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	152,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhaft wohnen - in Stadtnähe und Naturverbundenheit.

Ihr neues Wohndiyll wird Sie und Ihre Familie begeistern. Ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Investieren Sie in das wunderschön gelegene, freistehende Einfamilienhaus mit zwei überdachten, großen Terrassen, Doppelgarage, herrlichen Garten und in einer gepflegten, angenehmen Nachbarschaft.

Dieses Architektenhaus wurde in Massiv- Bauweise errichtet. Alle Räume des Hauses sind lichtdurchflutet und gut belüftet. Dadurch haben Sie ein gesundes, angenehmes Raumklima.

Im EG werden Sie durch eine schöne große Diele empfangen. Von hieraus gelangen Sie in das großzügigem Wohn-Eßzimmer mit Kamin und Zugang zur 1. Terrasse und zu einem weiteren Zimmer sowie der geräumigen Einbauküche mit Vorratsraum. Von der Küche aus gelangen Sie zur 2. überdachten Terrasse mit verstellbaren Glaselementen. Der herrliche Blick in den wunderschönen Garten mit neuem Gartenhäuschen lädt Sie und Ihre Gäste zum Verweilen und Entspannen ein. Ihre Gartenfeste, bei jedem Wetter, werden zu einem gelungenen Erlebnis für Groß und Klein.

Im OG befinden sich 2 weitere Zimmer. Ein Zimmer mit anschließendem Bad (Waschbecken, Dusche, Eck-Badewanne und Bidet) und Zugang zum Balkon. Das 2. Zimmer mit kleiner Ankleide und separatem Bad (Waschbecken, Dusche, WC) und Zugang zum Balkon. Ein weiteres WC ist ebenfalls auf gleicher Ebene.

Im KG sind: 1 Abstellraum, 1 großer Wirtschaftsraum, 1 Werkstatt und ein weiterer großzügiger Raum (z.B. Sportraum) mit Badezimmer (Waschbecken, Dusche und WC) vorhanden.

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

Dank der Solarthermie-Anlage für die Warmwasserbereitung, werden die monatlichen Nebenkosten gesenkt. Die Solarplatten wurden erst 2025 erneuert.

Erwähnenswert ist der besondere Einbruchschutz.

Eine angenehme Nachbarschaft wird Ihr Wohnglück vervollständigen.

Ausstattung

2018 Centura Kaminofen

2019 neue Umzäunung und Eingangstor

2019 großes Gartenhaus

2020 Einbruchschutz mit Scherengitter sowie an allen Fenstern

2020 hochwertige Terrassenüberdachung mit verschiebbaren Glaselementen, elektrischer Makise und indirekter Beleuchtung

2020 Glas-Vordach an Garage

2020 neues, elektrisch bedienbares Garagentor

2022 Staketenzaun

2022 Abflussrohr Keller

2022 Holz Sichtschutzelement

2022 Gartenbewässerung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte geben Sie Ihre TELEFONNUMMER an, da sonst keine Bearbeitung Ihrer Anfrage möglich ist. z.B. Absprache für den Besichtigungstermin

Wir freuen uns auf Ihr Kommen.

Lage

Bad Bergzabern ist ein nachgefragter, naturnaher, sehr beliebter Wohn- und Freizeitstandort, der über die Grenzen der Pfalz weit bekannt und beliebt ist. Ideal für alle Personen, die ein schönes Familienleben inmitten von Natur suchen und lieben. Hier zu wohnen, wo andere Urlaub machen ist ein besonderes Privileg. Wenn Sie Wert auf eine sehr gute Nachbarschaft und auf eine hohe Lebensqualität legen, sind Sie hier genau richtig.

Sehr gute Infrastruktur und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (eigener Bahnhof).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Garten



Garten mit Gartenhaus

Exposé - Galerie



OG Diele



Bad 1

Exposé - Galerie



Zimmer mit Ankleide+Balkon



Bad 2

Exposé - Galerie



OG zusätzliches WC



Zimmer 2 + Balkon

Exposé - Galerie



EG Gäste WC



Wohnzimmer+Terrasse+Vorgarten

Exposé - Galerie



Kamin für wohlige Stunden



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche+Abstellraum+2.Terrasse



KG 3. Badezimmer+Sportraum

Exposé - Galerie

