

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neidenfels

### TRAUMHAFTES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT POTENTIAL FÜR DIE GROSSE FAMILIE



Objekt-Nr. OM-459093

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:  
Kiefer Lutz

67468 Neidenfels  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	251,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (separater Zugang), großem Garten und großem gemauerten Gartenhaus für die große Familie!

Das Haus liegt am Waldrand in erhöhter Lage und ist im Winter wie Sommer ab den Mittagsstunden bis in den Abend bei schönem Wetter in sonniger Lage.

Die Einliegerwohnung befindet sich im Erdgeschoß des Hauses. Über einen geräumigen Flur erreicht man Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und das neu renovierte Badezimmer (Duschbad). Zurzeit ist die Einliegerwohnung als Ferienwohnung eingerichtet und am Markt gut eingeführt. Die Ferienwohnung bildet derzeit eine feste zusätzliche Einkommensquelle.

Die Hauptwohnung befindet sich im 1. Und 2. Obergeschoß des Hauses. Im 1. OG findet sich das geräumige Esszimmer, das Wohnzimmer mit offenem Kamin, die moderne, helle Küche, ein großes neu renoviertes Badezimmer mit Dusche und Badewanne und ein Abstellraum/Hauswirtschaftsraum. Im 2. OG befindet sich das Elternschlafzimmer, 1 Ankleidezimmer und 2 weitere Zimmer (z. B. Kinder- oder Arbeitszimmer). Das Duschbad im 2. OG ist ebenfalls neu renoviert.

Ein besonderer Hingucker ist die große, überdachte Terrasse mit Freisitz auf Ebene des 1. OG mit gemauertem Grill und einem traumhaften Ausblick auf die Umgebung. Von der Terrasse haben Sie die Möglichkeit den Sonnenuntergang zu genießen.

Ein weiteres Highlight ist das aus Sandstein gemauerte geräumige Gartenhaus. Es ist mit einem großen Tisch und Eckbank ausgestattet und lädt zum Feiern ein. Im Winter kann das Gartenhaus mit einem Festbrennstoffofen beheizt werden. Für den Heimwerker ist im Nebenraum eine Werkstatt.

## Ausstattung

Das Haus ist für die große Familie und/oder auch für Mehrgenerationenwohnen bestens geeignet! Das große umzäunte Grundstück von 2000m<sup>2</sup> (z. T. Waldbestand) bietet viel Spielfläche, Entfaltungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

-Große Garage (Massivbauweise, Beton) mit Roll- bzw. Sektionaltor (elektrisch) und Fernsteuerung

-Zusätzlich ein Carport neben der Garage

-Großer Garten (mit Nutzgartenanteil)

-Großes, aus Sandstein gemauertes Gartenhaus mit Werkstatt und Partyraum (elektrifiziert, beheizbar und mit fließendem Wasser versorgt)

-Einbauküchen in der ELW und Hauptwohnung werden mit verkauft

-Das Haupthaus verfügt über Rollläden an allen Fenstern außer im Elternschlafzimmer und an den Dachflächenfenstern

-Fernsehen und Radio sind per SAT-Antenne (bis 4 Geräte anschließbar) empfangbar

-Internetanbindung (bis zu 1 Gigabit/s), Festnetztelefon und Kabelfernsehen über Vodafone, vorm. Kabel Deutschland möglich

-Steinzeugfliesen und Laminat in der Einliegerwohnung

-Mosaikparkett Eiche im Wohnzimmer und Schlafzimmer in der Hauptwohnung.

-Steinzeugfliesen in Küche, Flur und Badezimmer der Hauptwohnung

-Durchgehende innenliegende Treppe verbindet EG mit 1. OG und 2. OG aus Marmor

-Laminat- bzw. Vinylböden in 3 weiteren Zimmern im OG

-Kaltwasseranschluss für Waschmaschine und Platz für Trockner im HWR im 1. OG und im EG

-Heizungsanlage (Ölheizung) und Öltank im Erdgeschoß

-Fenster modernisiert (Kunststofffenster mit Doppelverglasung, einbruchhemmend)

-Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern auf LED-Basis

-Dach wurde Ende der 90iger Jahre gedämmt

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Neidenfels ist eine Gemeinde im Landkreis Bad Dürkheim und liegt an der B 39.

Der Ort liegt mitten im Pfälzerwald in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Innerhalb von wenigen Minuten sind Sie im Herzen des Pfälzerwaldes, der zu entspannenden Wanderungen einlädt.

Die Infrastruktur ist sehr gut ausgeprägt. Im Nachbarort Lambrecht (ca. 4 Autominuten entfernt) finden sich 3 Discounter-Märkte und zusätzlich ein Supermarkt als Vollsortimenter. Im Ort Neidenfels selbst gibt es eine Kita und eine Grundschule.

Die nächste Autobahn erreicht man über Neustadt (A65, ca.8 km Entfernung). Neidenfels besitzt einen eigenen Bahnhof der mittels S-Bahn den Ort im Halbstundentakt mit Mannheim (ca. 40 min) oder Kaiserslautern (ca. 20 min) verbindet. (S1: Homburg – Osterburken, S2: Kaiserslautern – Mosbach)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	331,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie

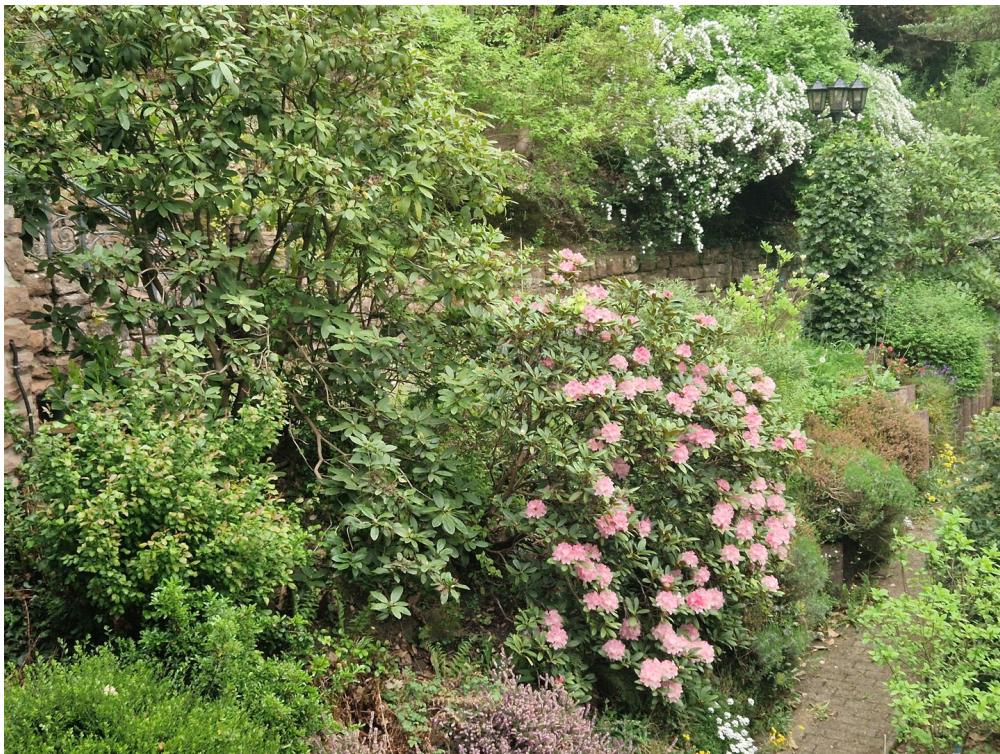


Wohnzimmer 1. O, offener Kamin

# Exposé - Galerie



Aufgang zum Haus mit Parkplatz

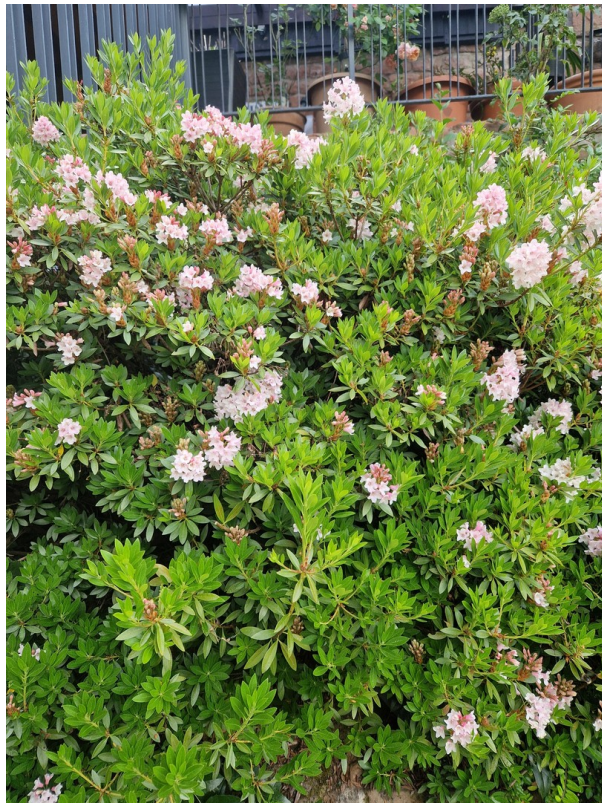


Gartenimpression

# Exposé - Galerie



Gartenimpression



Gartenimpression

# Exposé - Galerie



Gartenhaus vom Garten aus



Wellness-Badezimmer 1. OG



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur 2. OG



Ankleidezimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1, 2. OG



Duschbad 2. OG

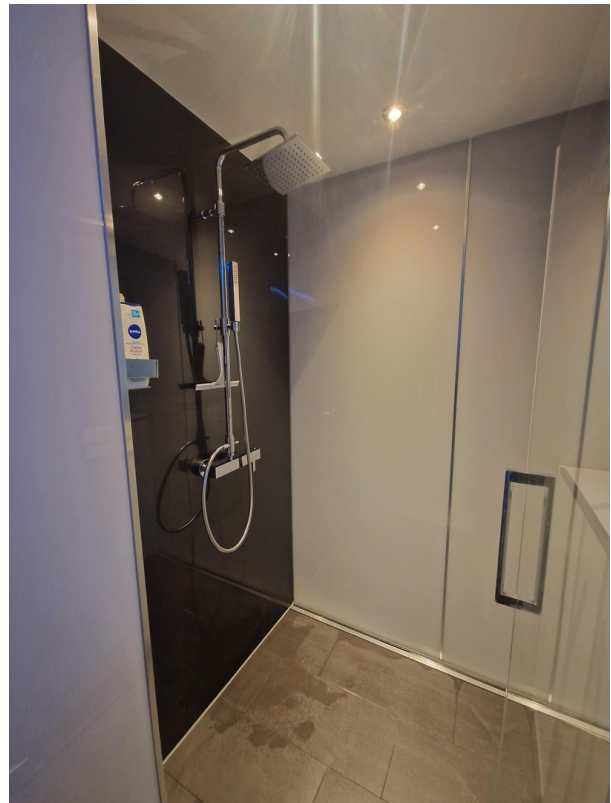
# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2, 2. OG



Flur 1. OG



Dusche Wellness Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Wellness Badezimmer 1. OG



Wellness Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Esszimmer 1. OG



offener Kamin im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit offenem Kamin



Esszimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



umlaufender Balkon 1. OG



Einbauküche 1. OG

# Exposé - Galerie



Einbauküche 1. OG



Einbauküche 1. OG

# Exposé - Galerie



Gartenhaus, Feierecke



offener Kamin Wohnzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einliegerwohnung EG



Duschbad Einliegerwohnung EG

# Exposé - Galerie



Terrasse Einliegerwohnung EG



Terrasse Einliegerwohnung EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung EG

# Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung EG



Wohnzimmer Einliegerwohnung EG