



**KHAN**

# EINFAMILIEN HAUS



Lichtenberger strasse 7,  
66989 Petersberg

**ANGEBOTSPREIS**

**€ 399.000**



• KÜCHE



• BADEZIMMER



• GARTEN

**WEITERE INFORMATIONEN:**

**MOBIELNR. 0170-5396562**

**WEBSITE:**

**WWW.SIEGELIMMOBILIEN.DE**

# OBJEKTBSCHREIBUNG

## **EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG, GARAGE UND GROßEM GRUNDSTÜCK IN FELDRANDLAGE VON PETERSBERG! SONNIGE AUSSICHTEN IN BESTER LAGE!**

Nutzen Sie die Chance auf ein Leben mit hoher Lebensqualität – in angenehmer, leicht erhöhter Lage mit Weitblick ins Grüne. Dieses Haus bietet naturnahes Wohnen auf einem ebenen Grundstück mit Blick auf Wiesen und Felder – und das nur wenige Minuten vom Stadtzentrum Pirmasens entfernt.

## **WO ANDERE URLAUB MACHEN, KÖNNEN SIE ZUHAUSE SEIN!**

Immer mehr Menschen entdecken die Südwestpfalz – in unmittelbarer Nähe zur deutsch-französischen Grenze – als neue Heimat. Die Region überzeugt durch landschaftliche Schönheit, herzliche Menschen und ein breites Freizeitangebot. Gleichzeitig ist das Wohnen hier noch bezahlbar – für Jung und Alt. Ideal für alle, die Lebensqualität suchen und dem Alltagsstress entfliehen möchten.

## **WARUM DIESE IMMOBILIE DIE RICHTIGE FÜR SIE IST:**

Freistehendes Wohnhaus mit separater Einliegerwohnung – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Homeoffice

Ruhige Feldrandlage mit herrlichem Ausblick – Natur pur direkt vor der Tür

Großes, sonniges Grundstück – perfekt für Familien, Gartenfreunde oder Tierliebhaber

Garage und mehrere Stellplätze vorhanden

Gute Anbindung an Pirmasens und umliegende Orte

Gepflegte Umgebung mit viel Lebensqualität in einem beliebten Wohngebiet



Kennung	582101
Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	1971
Lage	Ortsrandlage
Kaufpreis	€ 399.000
Grundstücksfläche	711 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	205 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	184m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	40 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	2
Stellplatzanzahl	3
Garagenanzahl	1
Anzahl Zimmer	5
Einliegerwohnung	Ja
Energieausweis	Ja
Dachform	Satteldach

## WARUM DIESE IMMOBILIE DIE RICHTIGE FÜR SIE IST

Viel Platz dank kompakter Bauweise und durchdachtem Grundriss

– ebenerdige (mögliche) Einliegerwohnung (2 ZKB-EG) sowie Wohnen auf einer Ebene (2 ZKB-OG).

Sonnenbaden mit Aussicht

– Genießen Sie die Sonne und den weiten Blick auf die umliegende Natur.

Dachterrasse mit direktem Zugang zum Gartengrundstück

– perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Alle unter einem Dach

– getrennte Wohnungen bieten viel Platz für mehrere Generationen und ausreichend Privatsphäre.

Hoher Erholungswert

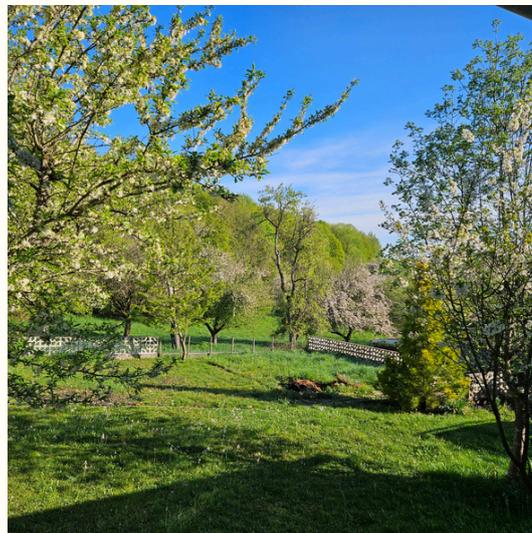
– Feldrandlage und großzügiges Grundstück mit Gartenhaus und Nutzgarten.

Ungenutztes Potenzial vorhanden

– das Dachgeschoss könnte voraussichtlich als Wohnraum umgenutzt werden und bietet zusätzliche Ausbaureserven.

Ergänzungsmöglichkeit durch ungenutzten Schornstein/Kamin

– bietet z.B. die Möglichkeit, einen zusätzlichen Holzofen im Wohn-/Essbereich zu installieren (vorbehaltlich einer Prüfung durch den zuständigen Schornsteinfegermeister).



Angebot für Ihren Traum vom Landleben im Eigenheim!  
Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugt durch seine kompakte Bauweise und bietet insgesamt ca. 245 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Die Immobilie ist wie folgt aufgeteilt:

- Rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss
- Zusätzlich eine Garage mit ca. 15 m<sup>2</sup>

Viel Platz für junge Familien im Obergeschoss sowie altersfreundliches Wohnen im Erdgeschoss – ideal für flexible Wohnbedürfnisse. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss kann sowohl über einen separaten Zugang als auch über den Haupteingang genutzt werden.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein schöner Balkon mit Südausrichtung, der zum Entspannen einlädt. Zusätzlich bietet die gemütliche Dachterrasse mit Nord-/Südausrichtung über der Garage einen einzigartigen Blick und direkten Zugang zum großzügigen Grundstück.

Das Grundstück umfasst 711 m<sup>2</sup> (Flurstück: 31/3) und liegt in einer ruhigen Feldrandlage – ideal für Naturliebhaber, die viel Raum und Privatsphäre suchen.

Ein schöner Nutz- und Spielgarten wartet auf Ihre Ideen!  
Der Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten – ob als Spielbereich mit Sandkasten und Schaukel für die Kleinen, eine Wiese für Hundehalter oder einfach ein Ort zum Entspannen in der Sonne. Hier können Sie das Leben im Eigenheim genießen und die Natur in vollen Zügen auskosten.

Eine Zufahrt mit Stellplatzmöglichkeiten finden Sie sowohl links als auch rechts des Gebäudes.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Öl-Zentralheizung (Fa. Dr. B. Thyssen GmbH, Baujahr 1989, mit 25-32 kW und Öltanks mit insgesamt 11.000 l) im Erdgeschoss. Zusätzlich ist das Haus mit einem Wärmepumpenanschluss in allen Wohnräumen ausgestattet, der für Heizung im Winter sowie Kühlung im Sommer sorgt. Im Erdgeschoss wurde bereits ein Gasanschluss vorverlegt, was eine einfache Umrüstung auf eine Gasheizung ermöglicht, falls gewünscht.

Die Fenster wurden größtenteils im Jahr 2006 ausgetauscht und sind isolierte 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden.

Die Beschichtung der Dachterrasse über der Garage wurde etwa im Jahr 2008 erneuert.

Energieausweis liegt vor, sodass Sie die Effizienz des Hauses genau einsehen können.

Die sonnige Ausrichtung des Grundstücks bietet hervorragende Bedingungen für die Installation einer Photovoltaikanlage oder Solaranlage, um nachhaltig Energie zu erzeugen und zusätzlich Energiekosten zu senken.

## Ausstattung

Bitte nutzen Sie die große Anzahl an Bildern.

LAGE BEI GOOGLE MAPS:

<https://goo.gl/maps/YJGrGrBpQEaWXuNY7> (Link kopieren und in den Internetbrowser einfügen)

## **ERDGESCHOSS**

(Einliegerwohnung mit 2 ZKB [ca. 80 m<sup>2</sup>] sowie Nutzräume [ca. 25 m<sup>2</sup>]):

Über die gepflasterte Auffahrt rechts der Immobilie erreichen Sie direkt den Haupteingang sowie die Garage im Erdgeschoss.

Im großzügigen Eingangsbereich und Treppenhaus befindet sich eine kleine Abstellkammer. Rechts führt eine hochwertige Natursteintreppe zum Obergeschoss. Geradeaus erreichen Sie einen zentralen Flur, der zu den auf der linken Seite liegenden Kellerräumen wie dem Tank- und Heizungsraum führt. Außerdem befindet sich hier das Badezimmer der Einliegerwohnung, das bauartypisch mit Waschbecken, Dusche, Duschkabine und WC ausgestattet ist.

Links vom Haupteingang finden Sie den Zugang zur Einliegerwohnung über die Wohn- und Essküche. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls zum zentralen Flur, der zum bereits erwähnten Bad sowie zum Schlafzimmer auf der rechten Seite führt. Hinter dem Schlafzimmer wurde mit kleinen Umbaumaßnahmen ein separater Zugang zum vorderen Gartengrundstück geschaffen. Dort befindet sich auch der bereits vorinstallierte Gashausschluss.

Eine Waschküche mit allen erforderlichen Waschmaschinenanschlüssen sowie ein Lagerraum runden das Platzangebot im Erdgeschoss ab.

## **OBERGESCHOSS**

(3 ZKB, Balkon und Dachterrasse [ca. 125 m<sup>2</sup>]):

Vom Treppenhaus über den Haupteingang gelangen Sie sowohl in die Wohnung im Obergeschoss als auch zur Sonneoase über der Garage. Wie im Erdgeschoss verbindet ein zentraler Flur die verschiedenen Räumlichkeiten.

Auf der linken Seite befinden sich ein Schlafzimmer und ein geräumiges Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC. Geradeaus erreichen Sie das großzügige Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon zur Westseite, ideal für entspannte Abendstunden.

Auf der rechten Seite finden Sie das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Panoramafenster und ebenfalls Zugang zum Balkon, der sich über die gesamte Hausecke erstreckt und nach Süden ausgerichtet ist – perfekt, um den ganzen Tag über Sonne zu genießen.

Die moderne Küche (ca. 16 m<sup>2</sup>) bietet viel Platz für kulinarische Aktivitäten und gemeinsames Kochen.

## **DACHBODEN:**

Der Dachboden bietet aufgrund der großen Grundfläche des Objekts ein mögliches Ausbaupotenzial (vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung), sodass hier zusätzlich Platz für Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse geschaffen werden kann.

## **GARAGE und STELLPLÄTZE:**

Mit der vorhandenen Garage steht Ihnen ausreichend Platz und Unterstand für ein Auto zur Verfügung. Die gesamte Hoffläche bis zur Garage ist gepflastert und bietet somit mehrere KFZ-Abstellmöglichkeiten.

Zusätzlich dient die Garage als Sichtschutz zum privaten Grundstücks- und Terrassenbereich, sodass Sie ungestört Ihre Freizeit im Freien genießen können.

Durch einen seitlichen Nebeneingang gelangen Sie direkt auf die Rückseite des Gebäudes bzw. zum Gartengrundstück. Eine weitere gepflasterte Zufahrt befindet sich auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite.

## **GRUNDSTÜCK / GARTEN:**

Verbringen Sie gerne viel Zeit im Freien, haben ein Hobby mit erhöhtem Platzbedarf oder genießen einfach die Gesellschaft von Freunden im Garten? Dann ist dieses ruhige, sonnige und großzügige Grundstück in leicht erhöhter Lage – mit Blick auf die unbebauten Wiesen hinter dem Grundstück – genau das Richtige für Sie.

Im Bereich der Garage finden Sie einen Gartenwasseranschluss, um Ihre Gartenarbeit zu erleichtern. Ein bereits vorhandenes Gartenhaus warten darauf, von Ihnen nach Ihren Vorstellungen gestaltet zu werden – hier können Sie sich ganz nach Ihren Wünschen entfalten.

## Lagebeschreibung

Erkunden Sie die Lage bei Google Maps:

<https://goo.gl/maps/YJGrGrBpQEaWXuNY7>

Die Ortsgemeinde Petersberg mit ca. 915 Einwohnern liegt im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben an und bietet umgeben von Feldern und Wiesen dörfliche Idylle in unmittelbarer Nähe zur Stadt Pirmasens. Zu Petersberg gehört auch der Wohnplatz Staffelhof.

Wahrzeichen der Gemeinde ist der Dreiherrenstein von 1759, der die Wappen der Marktgrafschaften Baden, Hanau-Lichtenberg und Pfalz-Zweibrücken trägt, deren Grenzen an diesem Punkt zusammenflossen. Der Stein wurde als Markierung dieser Grenzpunkte gesetzt und ist ein bedeutendes historisches Wahrzeichen der Region. Pfalz.de Die sehr gute Verkehrsanbindung an die A62, B10 und B270, die zentrumsnahe Lage zu Pirmasens sowie die exponierte und ländliche Höhenlage zeichnen diese Gemeinde aus – Landleben in Stadtnähe.

## **Willkommen in Petersberg – Leben, wo andere Urlaub machen!**

Petersberg bietet mehr als nur ein Zuhause – hier erwartet Sie eine lebendige Dorfgemeinschaft mit einem aktiven Vereinsleben und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Gemeinde hat erfolgreich in ein Industriegebiet investiert, das vielen Einwohnern aus Petersberg und der Umgebung Arbeitsplätze bietet.

Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Ein moderner zweigruppiger Kindergarten, vielseitige Sport- und Freizeitanlagen sowie die Dreiherrensteinhalle stehen den Bürgern zur Verfügung.

Mehr zur Gemeinde erfahren Sie unter: [www.vgtw.de](http://www.vgtw.de)  
Entdecken Sie die Region auf die schönste Weise – zu Fuß!  
Erkunden Sie die malerische Landschaft rund um Petersberg bei einer Wanderung, z. B. auf dem beliebten Dreiherrensteinweg:  
Wanderroute ansehen

Modern vernetzt – Beste Voraussetzungen für  
Homeoffice & Freizeit

Die Immobilie ist hervorragend an das  
Telekommunikationsnetz angebunden

 Festnetz & Internet:

- Vodafone Kabel-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download – in Kombination mit GigaTV Cable verfügbar
- Telekom DSL (MagentaZuhause) mit bis zu 250 Mbit/s Download und 40 Mbit/s Upload

 Mobilfunkempfang:

- Vodafone: Bis zu 5G Highspeed Internet (abhängig vom Endgerät) mit bis zu 250 Mbit/s
- Telekom: Zuverlässiges 4G/LTE-Netz mit bis zu 300 Mbit/s
- O2: 4G Highspeed Internet, Empfang: sehr gut im Freien und in Gebäuden

Unter den folgenden Links können Sie die genaue Verfügbarkeit und Geschwindigkeit für mobiles und stationäres Internet an Ihrer Wunschadresse selbst prüfen:

[Hier bitte Link(s) einfügen]



# Vorgarten/Haustür/Garage/Parkplatz



# Parkplatz - Garage

