

Exklusive Doppelhaushälfte, BJ 2012

Glanstrasse 3, 66914 Waldmohr, Deutschland



Eigentümerin: Annette Habermann

Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Doppelhaushälfte, BJ 2012, EEK: A+, 27,00 kwh/(qm/a)**
- **Ruhige Lage, trotzdem sehr zentral, 500m - 1 km zu Fuß: Arzt, Apotheke, Bank, Bäcker, Metzger, Edeka, etc., Kindergarten, Schule, Bushaltestelle, Naherholungsgebiet & Waldspielplatz. 1–4 km: Reiten, Golf & Radrouten**
- **Grundstück 299 qm, Wohnfläche 280 qm, EBK, 6 Zimmer, 2 Designer-Bäder, 1 WC (EG)**
- **Vaillant Luft-Wasser Wärmepumpe, mit Kühlfunktion für Fußbodenheizung, Wert 35.000€, neu Juni 2025:**
- **Photovoltaikanlage, Einspeisevergütung 0,2874 Euro/kWh bis 31.12.2030**
- **Jahresgesamtertrag 2024: 34.517€ (= Jahres-netto-Kalt-Miete 30.720€ + PV netto 3.797€)**
- **Preis: 848.000 €, 3.028 €/qm**
- **Massivbauweise mit Satteldach**
- **Gehoben ausgestattet, individuell vom Architekten geplant, zur späteren Eigennutzung**
- **Garage (elektr. Tor), Wand an Wand mit dem Haus, privater Stellplatz auf dem Grundstück vor dem Haus**

Wo liegt Waldmohr?

Direkt an der A6, in der Mitte zwischen Kaiserlautern und Saarbrücken (je ca. 35 km).
Ramstein Nato-Airport / US Military Hospital je ca. 23 km. Frankreich ca. 40 km,
Mannheim 100 km, Frankfurt 160 km, Luxemburg 180 km, Stuttgart 220 km

Die exklusive DHH liegt in einer ruhigen Wohngegend am Rande der Stadtmitte Waldmohr

Sehr zentrale Lage: Innerhalb von 500m - 1 km zu Fuß: Arzt, Apotheke, Bank, Bäcker, Metzger, Edeka, Penny, ...
Sowie Kindergarten, Schule, Bushaltestelle, Naherholungsgebiet Dörrbergweiher & Waldspielplatz.
In ca. 1–4 km Entfernung: Reiten, Golf & Radrouten.
Autobahnausfahrt Waldmohr 5 km, Stadt Homburg/Saar HBF 8,3 km und Universitätsklinikum 10,6 km,
Ramstein Nato-Airport 23 km (18 Min), US Militärkrankenhaus Landstuhl 22 km (21 Min)

Beschreibung:

Modernes, helles, lichtdurchflutetes, stilvolles und sehr gut ausgestattetes Doppelhaus, mit allen Vorteilen eines Einfamilienhauses, durch entsprechende Wanddämmung und die Positionierung der Garagen sowie Wirtschaftsräume

Im gesamten EG, erzeugen die durchgängig verlegten, hellen, Glanzfliesen und das **offene Wohnraumkonzept, ein einheitliches, großzügiges Raumgefühl**. Die im Ton genau passende EBK mit Bar zum Wohn-/Esszimmer fügt sich nahtlos ein. Die beiden Küchenfenster, die seitliche Fenstertür, sowie insbesondere die beiden doppelflügeligen Fenstertüren zur großen Terrasse, sorgen für **Lichtdurchflutung**. Von der Terrasse hat man einen direkten Zugang zum Heizraum und der Garage. Der Eingang hat eine große Garderobe mit Stange links und rechts Platz für Spiegel und Schuhschränke. Links vom Eingang sind Gäste-WC und Vorratsraum.

Ein großzügiges, offenes Treppenhaus mit Holztreppe bietet viel Raum für Gestaltung.

Im 1. Stock sind **4 Zimmer, ein großes Designerbad** mit WC und begehbare Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Fenster und ein Abstellraum.

Die **exklusive Einheit im DG** hat ein **Schlafzimmer, mit separatem begehbarem Kleiderschrankzimmer** und einem **großen Designer-Bad** mit optisch abgetrenntem WC, Badewanne und begehbare Dusche. Direkt rechts neben der Treppe ist eine **Lounge zum Genießen des Sonnenuntergangs**. Der Zugang zur 15 qm großen Dachterrasse erfolgt über eine Doppelflügeltüre.

Ausstattungsdetails - Zusatznutzen

- **EBK cremefarben, Hochglanz (Herd neu Nov. 2020)**
- **Fliesenböden beige Hochglanz durchgängig in allen Räumen (außer Bäder)**
- **3-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden an allen bodenhohen Fenstern**
- **Designerbäder mit begehbaren Duschen und beheizbaren Handtuchhaltern**
- **Holztreppe**
- **Gegensprechanlage auf allen Etagen**
- **Satellitenantenne**
- **Automatisches Garagentor**
- **Sehr gepflegter Zustand von Haus und Garten mit Gabionen-Zaun und ca. 2-2,20 m hohen Sträuchern (EG & Treppenhaus, 1.OG, DG teilw. im Sept. 2024 weiß gestrichen)**
- **Zusätzliche Ausstattung auf Grund der Vermietung an US-Forces:**
 - **Deckenstrahler und Gardinenstangen in allen Räumen, Treppenhausbeleuchtung**
 - **Auslass für mobiles AC Gerät im DG Schlafzimmer**
 - **Seit Sept. 2024, 4 neue weiße Kleiderschränke (siehe Abbildungen)**
 - **Küche mit Stellplatz und separatem Wasserzulauf (nicht im Plan) für großen Kühl-Gefrierschrank mit Eiswürfelpender**

Zusatz-Informationen

Aktuelle Miete: 2.560€ (incl. Garage, Wert 40€) = 30.720 €/Jahr und 9 €/qm Wohnfläche. Mietvertrag nach neuer Regelung, d.h. **der Mieter (US Forces Member) trägt zusätzlich zu den für NK Wasser, die Kosten für Hausversicherung, Grundsteuer, Heizungswartung.** Strom wird direkt über 2 Zählern mit den Pfalzwerken abgerechnet.

Mindest-Mietzeitraum ist 1 Jahr und endet Mitte Sep. 2025. Es gilt dt. Kündigungsrecht von 3 Mon.

PV-Anlage – Gutschrift für Einspeisung in 2024: Netto 3.727 € für 13.211 kWh

Besonderheit in Deutschland: da das Haus vermietet ist, darf der Strom nur an die Pfalzwerke verkauft werden. Einspeisevergütung: 0,2874 €/kWh, **Vertrag läuft noch bis 31.12.2030 und kann problemlos auf den neuen Eigentümer umgeschrieben werden.**

Bsp. Eigennutzung: Bei einem durchschnittlicher Verbrauch für eine 4-köpfige Familie im EFH in D von ca.: 4000-5000 kWh, könnte vermutlich die Wärmepumpe, ebenfalls gespeist werden.

Zukunft der Region: Waldmohr liegt im Einzugsbereich der **Air Base Ramstein** (größte US Air Base, außerhalb der USA, 23 km) und des **US Militärkrankenhauses Landstuhl** (22 km).

Lt. offiziellen Informationen, soll in 2027 das gerade im Bau befindliche größte US Militärkrankenhaus außerhalb USA, in Weilerbach (31 km), mit direktem Tunnel zur Air Base Landebahn, im Wert von 1,1 Milliarden Euro, in Betrieb genommen werden. In **Homburg Saar** (10 km) ist eine Erweiterung der **Universitätsklinik** von 800 Mio. Euro geplant. Fertigstellung in 8 Jahren