

In bester Lage der südlichen Weinstraße exklusives Wohnen mit Charakter

Landkreis: südliche Weinstraße, Rheinland-Pfalz, Oberotterbach (76889)



Gesamtfläche inkl. Nutzfläche: 425 m²

Preis/Gesamtfläche: 2.800,00 Euro/m²

Wohnfläche: 330 m²

Preis/Wohnfläche: 3.600,00 Euro/m²

Grundstück: 840 qm.

Gesamtpreis: 1.188.000,00 Euro

Objektzustand: Vollsaniert

Ausstattung: Gehobene Qualität

Inhaltsverzeichnis

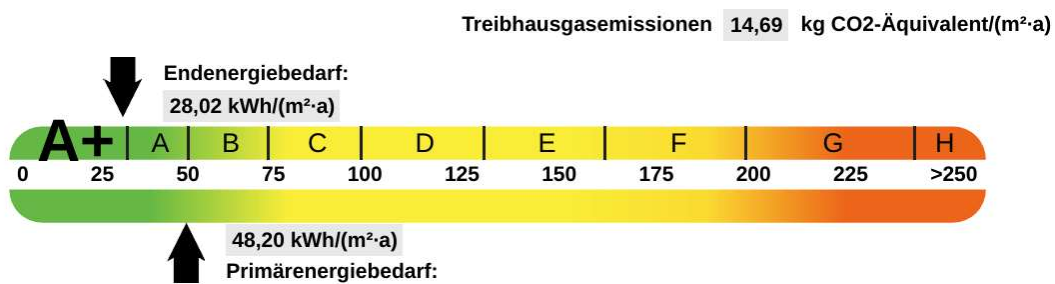
Bausubstanz & Energieausweis	3
Objektbeschreibung	4
Raumaufteilung und Ausstattung	6
Lage	7
Sonstiges	8
Grundriss 1. Dritte Ebene des Hauses	9
Grundriss 2. Zweite Ebene des Hauses	17
Grundriss 3. Erste Ebene des Hauses	26

Bausubstanz & Energieausweis

Modernisierung&Sanierung: 2021-2026

Energieausweis: liegt vor

Endenergiebedarf:



Heizungsart: Solaranlage und Wärmepumpe

Garage: Garage mit elektrischem Tor für 2 Stellplätze und 2 zwei Carportplätzen



Objektbeschreibung

In privilegierter Wohnlage das Südpfalz wenige Minuten vom Weintor als Portal in Elsass, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus als stilvolle Symbiose aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und größtem Wohnkomfort.

Eingebettet in ein äußerst ruhiges Wohnumfeld vereint die Immobilie Großzügigkeit, Lichtfülle und eine klare architektonische Handschrift der außergewöhnlichen Art.

Das Objekt wurde bis 2026 nicht nur äußerst aufwändig und umfassend renoviert, sondern auch mit Designerintarsien von Roberto Cavalli versehen. Heute befindet sich die Villa in einem komplett neuwertigen Zustand.

Auf einem 840 qm großen Grundstück bietet es (ohne EL-Wohnung) eine Wohnfläche von 240 qm auf 2 Ebenen in einer raffiniert umgesetzten Split-Level-Bauweise.

Dieses Konzept verbindet die Offenheit eines großzügigen Grundrisses mit individuellen Raumversätzen und Perspektiven, die dem Objekt Struktur, Tiefe und einzigartigen Ambiente verleihen.

Der zentrale Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses.

Die hochwertige Landhausküche mit Kochinsel ist offen integriert und doch separat mit HW-Raum ausgestattet.

Der Übergang ist fließend in den Wohn- Essbereich und präsentiert einen Ort der individuell für den Familienalltag wie auch für repräsentatives Wohnen geschaffen ist.

Großzügige raumhohe Fenster sorgen in idealer Süd-Westlage für eine beeindruckende wechselnde Lichtatmosphäre zu einer einzigartigen Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Insgesamt stehen sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer zur Verfügung. Die Raumaufteilung mit offener Galerie bietet alle Nutzungsmöglichkeiten.

Eine großzügige Master-Suite, ein Gästezimmer sowie ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer im Erd- und Obergeschoss.

Maßgefertigte Schreinerarbeiten von Garderobenlösungen bis zu Einbauschränken, bis zu raffinierten offenen Raumteilern unterstreichen die hohe handwerkliche Qualität und den Anspruch zur individuellen Note.

Ein besonderes Highlight ist die Galerie mit Perspektiven in alle Richtungen, das französische Designerbad aus dem Jura der Master-Suite, sowie der zweiseitig offene Kamin als Mittelpunkt des Wohngefühls.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten mit einer jeweiligen Wohnfläche von ca. 250 und 80 m² sowie einer Nutzfläche von 95 m².

Die erste Wohneinheit der Villa gestaltet sich wie folgt:

- **Dritte Ebene des Hauses:** zwei große Schlafzimmer, je mit großem Balkon und En Suite Badezimmer; umlaufende Galerie mit Ankleide und freie Sicht zum Erdgeschoss
- **Zweite Ebene des Hauses:** Flur; Toilette; Küche mit Hauswirtschaftsraum; Esszimmer mit barrierefreiem Zugang zur ersten Terrasse; Wohnzimmer mit imposantem Kamin mit Zugang zur zweiten barrierefreien Terrasse; Bibliothek/Büro; Gästeschlafzimmer,
- **Erste Ebene des Hauses:** Keller, Weinkeller, Technikraum, Werkstatt, Flur, Garage mit elektrischem Tor.

Die zweite Wohneinheit (Erste Ebene des Hauses) ist eine ebenerdige Einliegerwohnung mit separatem Haupteingang bestehend aus:

- zwei Schlafzimmer, Wohn/Esszimmer mit Zugang zur dritten barrierefreien Terrasse, Flur, Küche, Duschbad, Keller.

Die Villa verfügt insgesamt über:

- 5 Schlafzimmer,
- 3 Badezimmer,
- 1 Gästetoilette,
- 2 Küchen,
- 3 Keller,
- Doppelgarage,
- Mediterran angelegter Landschaftsgarten (Zypressen, Olivenbäume Feigenbäumen) mit 3 Terrassen, Teich mit Wasserfall.

Die Villa bietet folgende Ausstattungsmerkmale:

- größtenteils hochwertige Parkettfußböden sowie Fliesenfußböden mit Designer Inlays in den Ess- und Wohnräumen,
- die Bäder sind mit Dusche oder Badewanne, WC, hochwertig ausgestattet und gefliest,
- komplette Gesamtrenovierung (2021-2024) inkl. Fenster, Böden, Badezimmer, Installationen sowie neue autark Heizungstechnik (Solaranlage/Wärmepumpe, 2024),
- Schreinerarbeiten (Kleiderschränke- und Innentüren, 2024),
- Gartenumbau (2020 - 2023).



Lage

Der Ort Oberotterbach liegt zwischen dem Pfälzerwald und dem Rhein, direkt am Weintor im Landkreis (südliche Weinstraße) in Rheinland-Pfalz und grenzt an das französische Elsass.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sind schnell erreichbar.

Durch die deutsch-französische Grenznahe eröffnet sich Umkreis von 5 km ein vielfältiges internationales Gastronomieangebot.

Idyllische Spazier- und Radwege durch die Weinberge befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Entfernungen zu Städten:

- Bad Bergzabern - 3 km
- Landau in der Pfalz - 20 km
- Karlsruhe - 40 km
- Mannheim - 70 km
- Wissembourg (Frankreich) - 4 km
- Strasbourg (Frankreich) - 70 km

Nichteinsehbare Südlage auf allen Terrassen und Balkons mit Weitblick in die Weinberge. Absolute Ruhe ohne Autoverkehr und exzellenten Nachbarschaftsverhältnissen in bester Umgebung.



Sonstiges

Die zur Villa gehörende Einliegerwohnung wird derzeit als Ferienwohnung genutzt. Die Auslastung als Ferienwohnung für 4 Personen im Weinort-Oberotterbach bewegt sich an der Weinstraße über 9 Saisonmonate bei einer Mindestauslastung von 60% und bringt damit eine zusätzliche reizvolle Rendite.

Aktuelles Wertgutachten identisch mit Verkaufspreis.

Makler- und Provisionsfrei da Angebot direkt von Eigentümer.



Grundriss 1. Dritte Ebene des Hauses



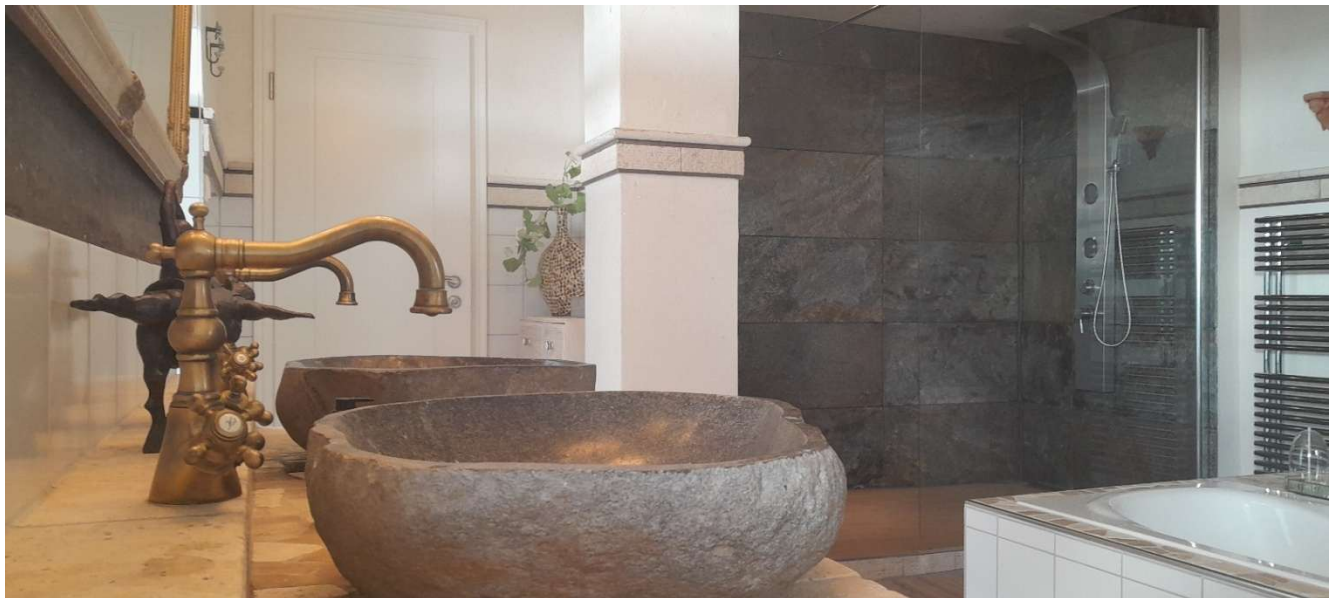
Grundriss 1, 01. Galerie



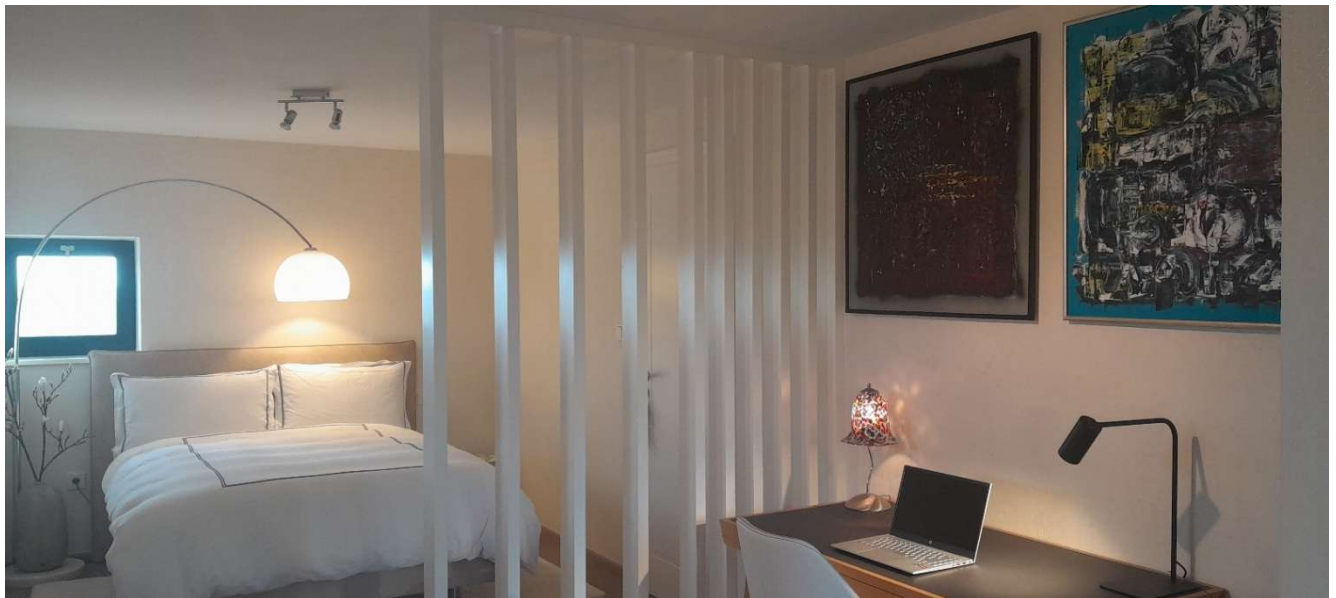
Grundriss 1, 02. Schlafzimmer nr. 1



Grundriss 1, 03. Badezimmer nr. 1



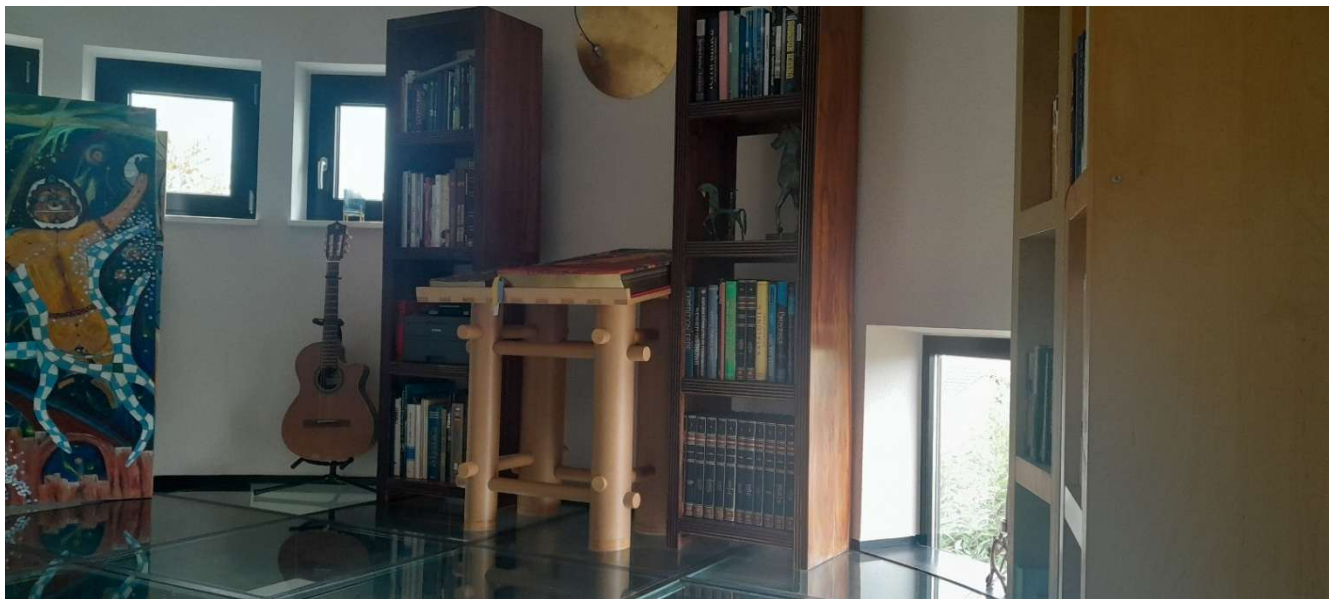
Grundriss 1, 04. Gästezimmer/Schlafzimmer nr. 2



Grundriss 1, 05. Badezimmer nr. 2



Grundriss 1, 06. Bibliothek



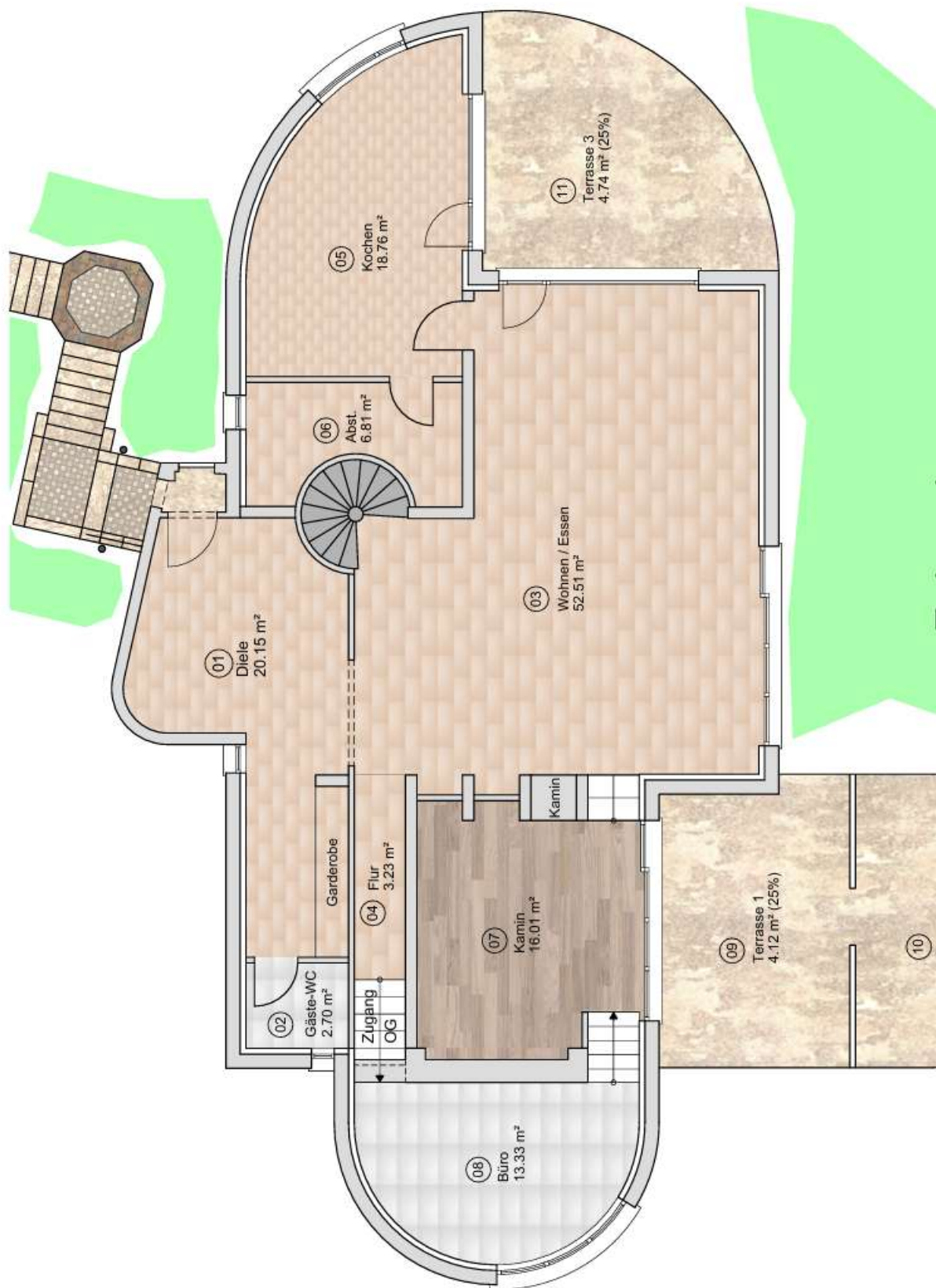
Grundriss 1, 07. Balkon nr. 1



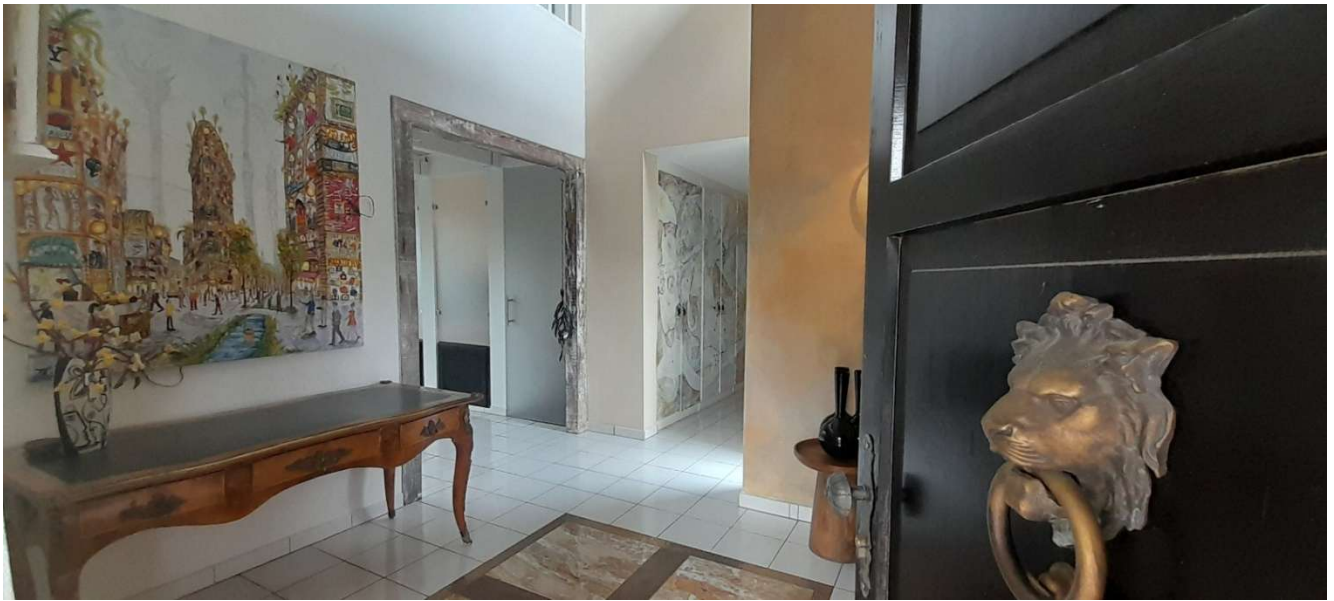
Grundriss 1, 08. Balkon nr. 2



Grundriss 2. Zweite Ebene des Hauses



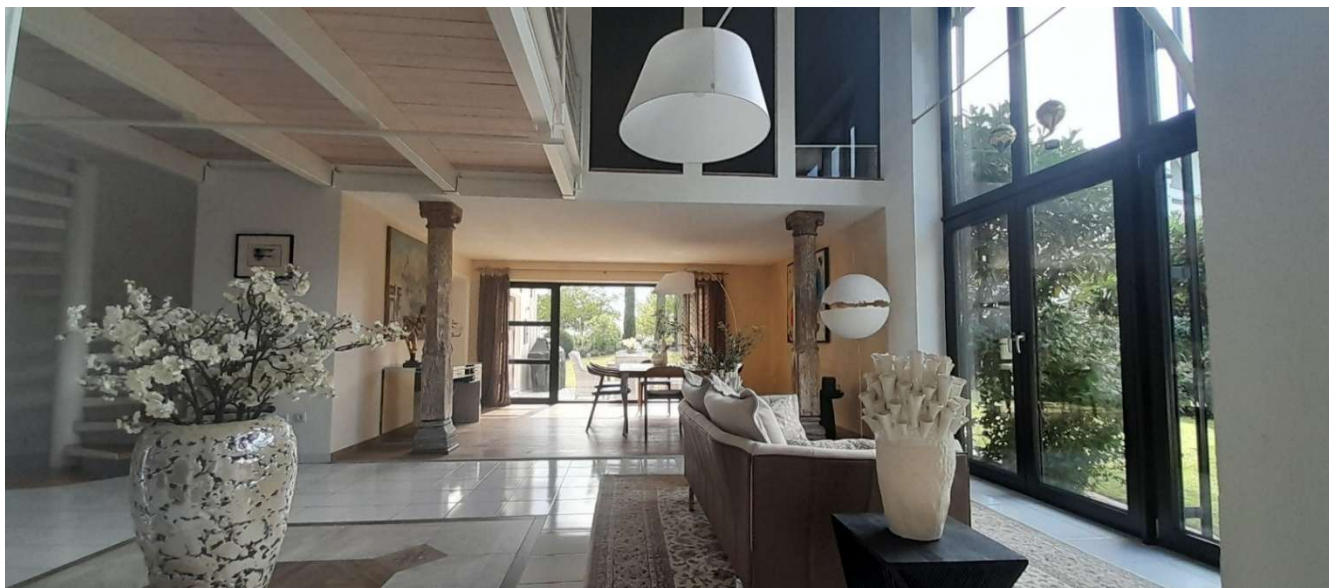
Grundriss 2, 01. Diele



Grundriss 2, 02. Gäste-WC



Grundriss 2, 03. Wohnen/Essen





Grundriss 2, 05 und 06. Küche und Wirtschaftsraum



Grundriss 2, 07. Kaminraum



Grundriss 2, 08. Büro/Gästeschlafzimmer



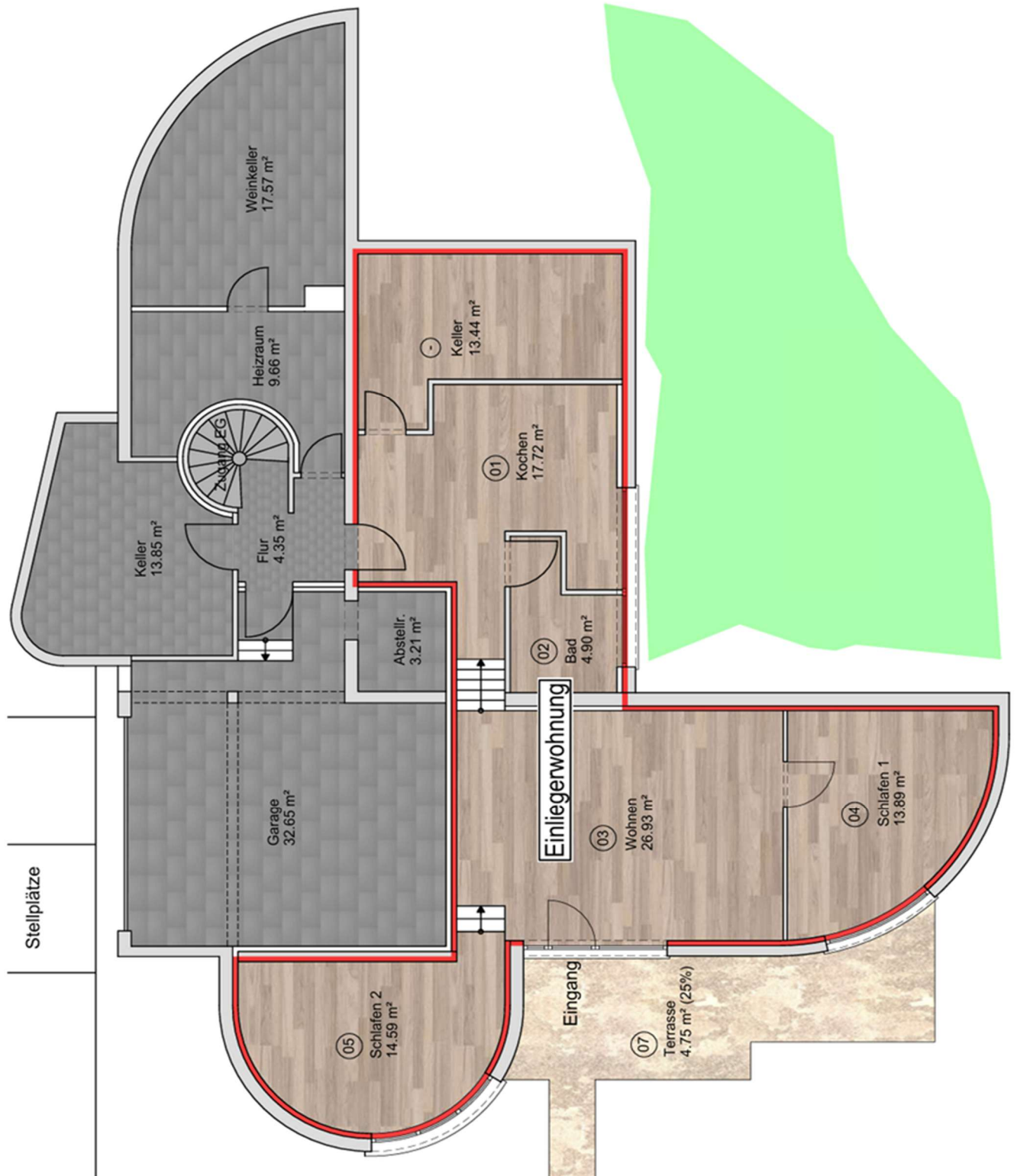
Grundriss 2, 09-10. Terrasse nr. 1



Grundriss 2, 11. Terrasse nr. 2



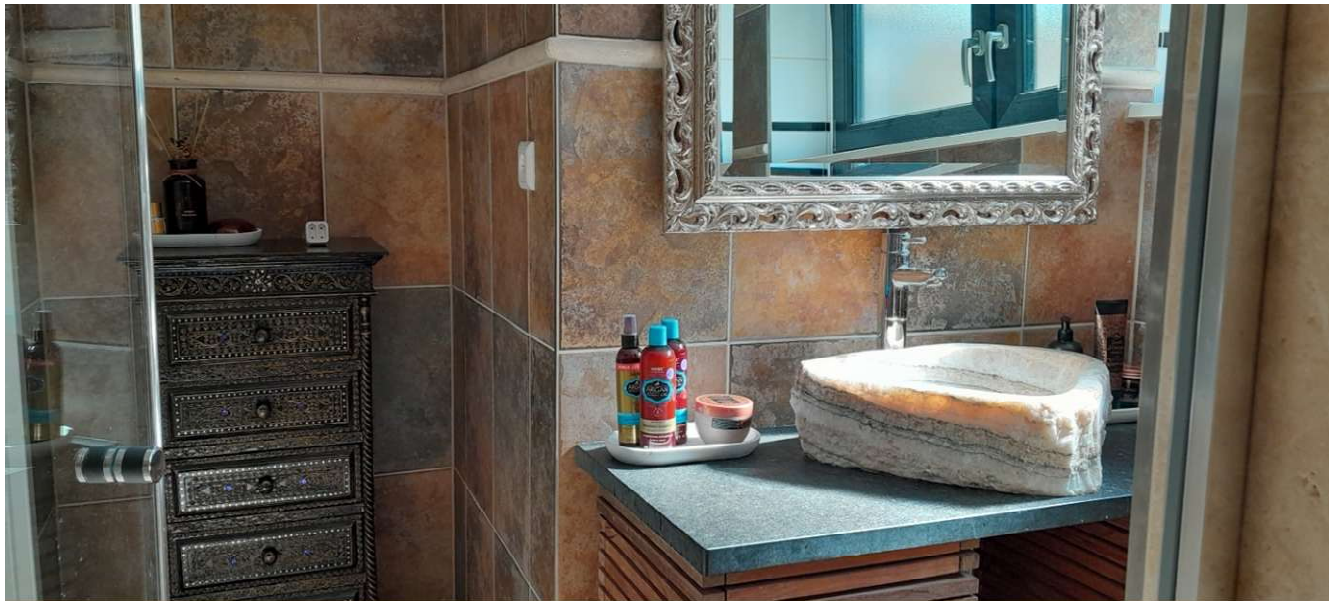
Grundriss 3. Erste Ebene des Hauses



Grundriss 3, 01. Küche



Grundriss 3, 02. Bad



Grundriss 3, 03. Wohnraum



Grundriss 3, 04. Schlafzimmer nr. 1



Grundriss 3, 05. Schlafzimmer nr. 2



Grundriss 3, 07. Terrasse nr. 3



