

Zweifamilienhaus in Waldmohr

MEIN TRAUM! Zweifamilienhaus! Schloß wäre zuviel gesagt, Hütte zu wenig - nennen wir es doch ZUHAUSE!



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. BK00249

Zweifamilienhaus

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:

Heiko Kennel

Telefon: 06501 9182907

Mobil: 0179 6981279

66914 Waldmohr

Rheinland-Pfalz

Baujahr	2002	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	462,00 m ²	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	310,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C
- erstellt am: 29.04.2014
- gültig bis: 29.04.2024
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 75,9 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 2002

Das im Jahr 2002 erbaute und seitdem ständig modernisierte Zweifamilienhaus besticht durch seine moderne und besondere Architektur.

Die ruhige Wohnlage im Herzen von Waldmohr tut ihr Übriges.

Die Wohnfläche teilt sich auf in 210 m² für die Hauptwohnung und 100 m² für die zweite Wohneinheit im Obergeschoss mit eigener Hausnummer. Der vordere Bereich der Hauptwohnung, der ehemalige Wohnbereich des Sohnes, kann mit wenigen Handgriffen in eine separate kleine >Wohneinheit umgewandelt werden.

Die bisherige Vermietung über Housing an die amerikanischen Streitkräfte erbrachte eine monatliche Kaltmiete von 2.100 € = 25.200 € p.a.

Allein der vom Finanzamt zugrunde gelegte Bodenrichtwert beträgt 185.000,-- €.

Vor dem Haus befindet sich links ein Carport, direkt davor ein Stellplatz und links daneben zwei weitere Stellplätze.

Der jetzige Haupteingang auf der linken Seite führt Sie in den Flur, von dem aus Sie nach rechts in ein großes Zimmer mit der Möglichkeit einer Küchenzeile, ein Dusch-WC und einen weiteren Abstellraum gelangen.

Nach links gelangt man in einen Wohnbereich, der seinesgleichen sucht. In der Mitte führt eine Treppe ins Obergeschoss und teilt die großen Räume in mehrere immer noch riesige Zimmer inklusive einer Einbauküche mit Essbereich, von dem aus man auch in den Garten und den Terrassenbereich gelangt.

In den Räumen stehen - wie auf den Fotos zu sehen - noch einige massive Möbel, die bei Gefallen übernommen werden können.

Die Raumhöhen liegen überall zwischen 2,70 und 3,0 m. Ein unglaubliches Raumgefühl.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, ein großer Flur und ein Wohlfühlbad zum Verlieben mit Dusche, Waschplatz und Eckbadewanne mit FBH.

Ebenfalls vom Flur aus erreichen Sie den Dachboden - bereits isoliert und gedämmt und auf 150 m² ausbaubar.

Ausstattung

Die 2. große Wohnung mit 100 m² erreicht man über eine Außentreppe und gelangt über den direkt anschließenden Flur in die Küche mit Essbereich und dazugehöriger Einbauküche.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer und 1 Wohnzimmer, die mit Fliesen und Laminat bzw. Teppichboden wohnlich ausgestattet sind. Das Bad ist geräumig und verfügt über eine komfortable Badewanne mit Hygienebereich. Vom Flur aus gelangt man auch hier in den ausbaubaren Dachboden, der weitere ca. 25 m² Wohnfläche ermöglichen würde, aber auf jeden Fall als geräumiger Abstellraum genutzt werden kann.

Der Energieausweis weist eine hervorragende Energieeffizienz von C aus.

Ein Haus mit viel Platz und Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr neues Zuhause mit zwei Wohneinheiten und möglicher dritter kleinerer Wohneinheit, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, liegt in einer ruhigen und begehrten Wohngegend von Waldmohr.

Ein Carport und drei Außenstellplätze sowie ein kleiner Garten und eine Terrasse gehören ebenfalls zu dieser Traumimmobilie.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie pflegeleichte Fliesen und Laminatböden, in einigen Zimmern auch Teppichböden.

Beheizt wird das Haus über eine moderne Gaszentralheizung, die 2017 als Brennwertkessel eingebaut wurde.

Die Kunststofffenster sind doppelt isolierverglast und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über SA-TV oder Internetstreaming.

Für Ihre Fahrzeuge stehen 3 Außenstellplätze und 1 Carport für 4 Fahrzeuge zur Verfügung.

ERDGESCHOSS

- 1 Eingangsbereich gefliest
- 2 Wohneinheit mit Duschbad gefliest
- 1 Technikraum
- 1 Küche
- 1 Esszimmer
- 1 Treppe
- 3 gr. Zimmer

OBERGESCHOSS

- 3 Zimmer mit Laminatboden

- 1 Flur mit Laminatboden
- 1 Wellnessbad mit Dusche, WC, Eckbadewanne

DG

- 150 m² ausbaufähiges Dachgeschoss, bereits elektrifiziert

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

WHG 2 im OG:

- Flur gefliest
- Küche und Essbereich gefliest
- Bad gefliest
- 3 Zimmer Fliesen/Teppich
- Ausbaufähiger Speicher

Ihr neues Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen Naturlage von Waldmohr. Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe.

Waldmohr verfügt über eine Anschlussstelle (und eine Raststätte, mit Motel) der Bundesautobahn 6 (Saarbrücken – Waidhaus) – auch „Via Carolina“ genannt – und ist damit nicht nur an den überregionalen deutschen Straßenverkehr angebunden, sondern auch nach Frankreich und Tschechien. Außerdem führt die Bundesstraße 423 (Mandelbachtal – Altenglan) durch die Stadt und sorgt damit für eine regionale Anbindung im Bereich Saar und Pfalz. In Waldmohr endet zudem die Landesstraße 354, die ihren Ausgangspunkt in Frohnhofen hat, sowie die Kreisstraßen 2 und 3, die an der Grenze zum Saarland beginnen.

Der öffentliche Nahverkehr ist in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) integriert.

Die Rothenfeldschule ist eine verbundene Grund- und Realschule plus. Seit dem Schuljahr 2007/2008 bietet sie als einzige Schule in Rheinland-Pfalz auch während der Ferien durchgehend Ganztagsbetreuung an.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt am Wald und Wiesen mit vielen Möglichkeiten zum Spaziergehen oder Wandern.

Infrastruktur:

Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

4,76% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	75,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



14 mögl. sep. ELW

Exposé - Galerie



16 Haupteingang und Flur



18 Technikraum

Exposé - Galerie



20 Zimmer im EG



20a Zimmer im EG Beispiel

Exposé - Galerie



21 Zimmer im EG mit Klavier



25 Zimmer im EG

Exposé - Galerie



26 Zimmer im EG mit trennender



27 Wohnzimmer mit Terrassentür

Exposé - Galerie



29 Küche mit Gartenausgang



31 Küche mit Eßbereich

Exposé - Galerie



32 Treppe ins OG



33 Zimmer im OG

Exposé - Galerie



35 Zimmer im OG



36 Zimmer im OG

Exposé - Galerie



36a Zimmer im OG Beispiel



37 Zimmer im OG

Exposé - Galerie



40 Bad im OG



42 Bad im OG

Exposé - Galerie



48 Flur WHG 2



61 Flur WHG 2

Exposé - Galerie



49 Küche WHG 2



51 Zimmer WHG 2WoZi

Exposé - Galerie



52 Zimmer WHG 2WoZi



53 Schlafzimmer WHG 2

Exposé - Galerie



54 Schlafzimmer WHG 2



55 Bad mit Wanne

Exposé - Galerie



58 Schlafzimmer WHG 2



58a Schlafzimmer WHG 2 Beispie