

TRAUM-DACHHAUS - Erstwohnsitz - Zweitwohnsitz oder nur als Ferienhaus



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. BK00273

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:

Heiko Kennel

Telefon: 06501 9182907

Mobil: 0179 6981279

67759 Nußbach

Rheinland-Pfalz

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.350,00 m ²	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	70,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Diese besondere Immobilie mit Satteldach, erbaut im Jahr 1997 und zuletzt im Jahr 2024 modernisiert, befindet sich in Nußbach in der Pfalz - einem Ort, an dem andere Urlaub machen. Das ehemalige Ferienhaus bietet die Möglichkeit, den Erstwohnsitz anzumelden und dauerhaft dort zu leben, wo andere Erholung suchen. Es eignet sich aber auch hervorragend zum Zweitwohnsitz. Auf einem großzügigen Grundstück von 1350 m², erstreckt sich ein charmantes Wohnhaus mit einer Wohnfläche von 70 m².

Das gesamte Haus ist smart gesteuert über Alexa, inklusive der Außenbeleuchtung. Der Garten, im Jahr 2024 neu angelegt, wird durch eine Sprinkleranlage und Mähroboter gepflegt (Investitionen: 25.000 €). Die große Terrasse mit Übergang zu einer Sitzbank ist ideal für Feiern und Familienfeste. Oberhalb befindet sich außerdem eine finnische Grillkote, die Platz für bis zu zwölf Personen bietet. Weiter im Außenbereich lädt ein ganzjährig nutzbarer Pool mit Whirlpool und Fernseher und Soundanlage zum Entspannen ein, mit einem atemberaubenden Blick über das Tal. Ein beheizter Pavillon mit Musikanlage rundet das Angebot im weitläufigen Garten ab.

Besonderes Highlight ist die Klimaanlage sowie der Gaubenanbau im Wohnzimmer, der mit Fußbodenheizung ausgestattet ist.

Über eine Treppe gelangt man zum Haupteingang des Hauses. Im Flur bieten integrierte Schränke praktischen Stauraum. Auf der linken Seite befindet sich ein modernes Badezimmer mit Dusche, WC und einem Hygienebereich. Vom Flur aus betritt man den offenen Wohn- und Essbereich, der harmonisch in die Küche übergeht. Die neuwertige Einbauküche ist erst ein Jahr alt und bleibt im Haus. Das Haus verfügt über Fußbodenheizung, Nachtspeicheröfen sowie einen gemütlichen Pelletsofen. Eine Wendeltreppe führt in das Schlafzimmer, von dem aus man Zugang zu einem kleinen Balkon hat. Von hier genießt man einen herrlichen Blick über den Garten und das Tal.

Ausstattung

Der Teilkeller wurde komplett umgestaltet und enthält nun zwei Saunen (Infrarot- und finnische Sauna), einen Fitnessraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Eine Garage ausgelegt mit Laminat und Außenstellplatz bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Auf der Garage befindet sich eine Blockhütte mit kleinem Wohnraum (Gästezimmer).

Ein Haus mit viel Raum und viel Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr neues Domizil in Massivbauweise, bestehend aus Keller, Erd-, und Dachgeschoß, befindet sich in Hanglage in einem Wohngebiet des idyllischen Ortes Nußbach in der Pfalz. In der Nähe der Städte Lauterecken, Meisenheim, Kirchheimbolanden (KiBo) und Rockenhausen.

Ein weitläufiger Garten ist ebenfalls Teil des Anwesens.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie pflegeleichten Fliesen-, Vinyl Boden vor.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus ist mit Zentral-, Fußboden- und Ofenheizung sowie Nachtspeicheröfen ausgestattet. Durch den sparsamen Einsatz von Strom und Pellets wird effizient geheizt.

Die Kunststofffenster verfügen über Doppel Isolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind elektrisch und ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das Internet und Glasfaser.

Die Internetverbindung erfolgt über 5G mit einer Geschwindigkeit von VDSL 50.000.

EG:

- Eingangsbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Wohn-, Essbereich + Küche

DG:

- Schlafzimmer

KG:

- 2 Saunen
- Fitnessraum
- Badezimmer mit Dusche (Waschraum)

Außen:

- Garten
- Terrasse und Übergang zu Sitzbank mit Ferieneinrichtung + finnische Kota, Grill- kota
- Garage
- Außenstellplätze
- Ganzjahrespool mit Whirlpool
- Balkon
- Pavillon

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

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

Ihr neues Einfamilienhaus mit separater Gästehütte liegt in einer ruhigen Naturlage von Nußbach – ehemaliges Ferienwohngebiet und nunmehr Wohngebiet mit der Möglichkeit auch den Erstwohnsitz hierher zu verlegen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Nußbach ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Kusel in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein an.

Das Ultraleichtfluggelände Roßberg liegt etwa 1,5 km nordwestlich der Ortsmitte.

Wichtige Bahnhöfe im Kreisgebiet sind Altenglan, Glan-Münchweiler, Kusel, Lauterecken-Grumbach und Wolfstein.

Durch das Kreisgebiet führt die Bundesautobahn 62 Pirmasens–Kusel–Birkenfeld. Durch den Süden des Kreises führt außerdem ein kleines Stück der Bundesautobahn 6. Ferner durchziehen mehrere Bundesstraßen und Kreisstraßen das Kreisgebiet, darunter die B 420 und B 423.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt an Wald und Wiesen mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren gehen oder Wandern.

Infrastruktur:

Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



2 von außen (4)



2 von außen (6)



2a Fernblick Übersicht (3)

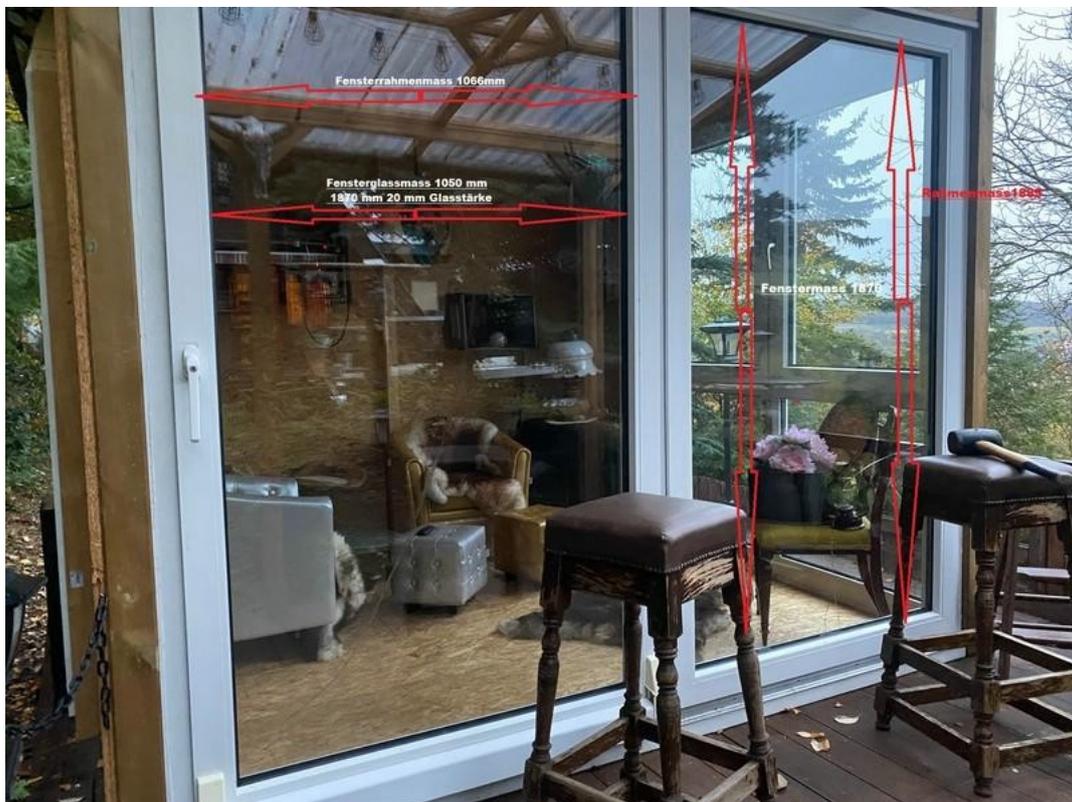
Exposé - Galerie



2 von außen (7)



3 Garage Stellplatz Aufgang (8)



6 Pavillon im Garten (10)

Exposé - Galerie



4 Gelände und Mähroboter (10)



4 Gelände und Mähroboter (3)



6 Pavillon im Garten (9)

Exposé - Galerie



4 Gelände und Mähroboter (5)



4 Gelände und Mähroboter (9)

Exposé - Galerie



5 Pool vor Sauna (3)



5 Pool vor Sauna (4)

Exposé - Galerie



5 Pool vor Sauna (5)

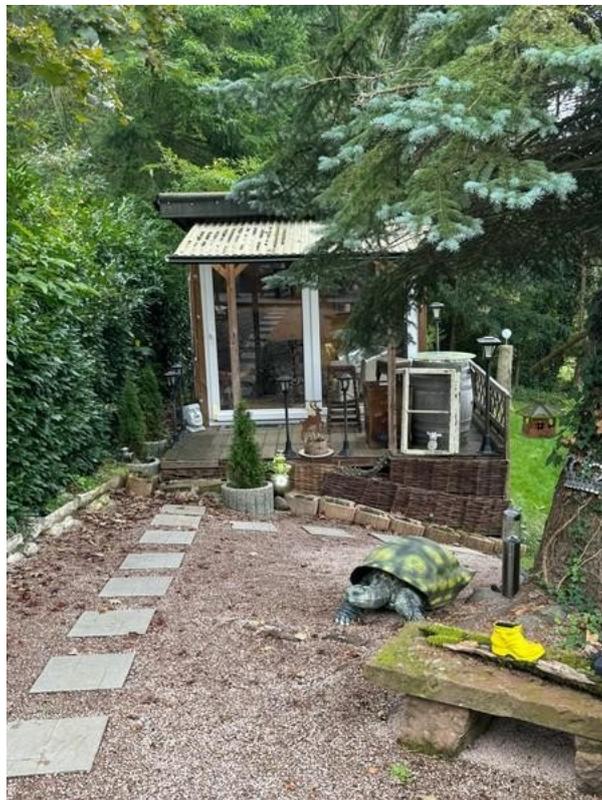


6 Pavillon im Garten (1)

Exposé - Galerie



6 Pavillon im Garten (6)



6 Pavillon im Garten (7)

Exposé - Galerie



6 Pavillon im Garten (8)



7 Feierhaus mit Kota (2)

Exposé - Galerie



7 Feierhaus mit Kota (3)



8 Sauna Fitnessraum (1)

Exposé - Galerie



8 Sauna Fitnessraum (2)



8 Sauna Fitnessraum (3)

Exposé - Galerie



8 Sauna Fitnessraum (4)



8 Sauna Fitnessraum (5)

Exposé - Galerie



9 Garage innen



11 innen mit Balkon Küche Bad

Exposé - Galerie



11 innen mit Balkon Küche Bad



11 innen mit Balkon Küche Bad

Exposé - Galerie



11 innen mit Balkon Küche Bad

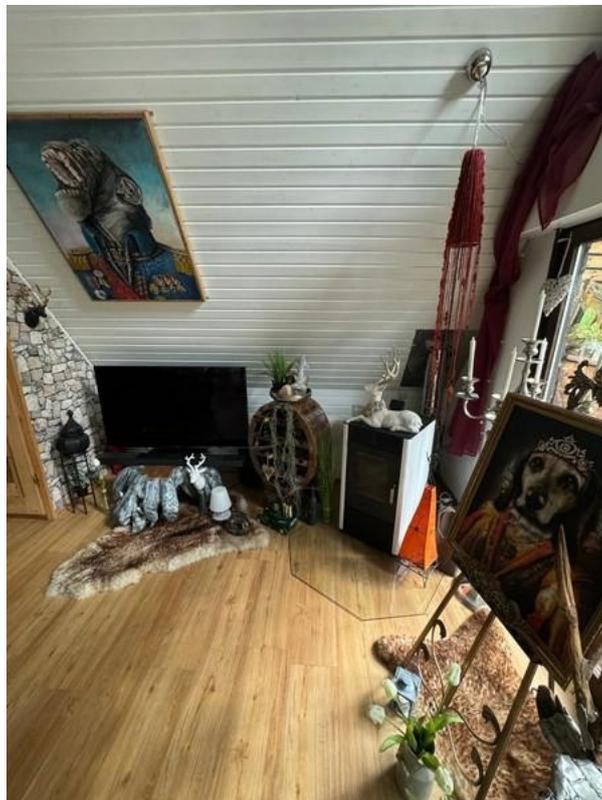


11 innen mit Balkon Küche Bad

Exposé - Galerie



11 innen mit Balkon Küche Bad



11 innen mit Balkon Küche Bad

Exposé - Galerie



11 innen mit Balkon Küche Bad



11 innen mit Balkon Küche Bad

Exposé - Galerie



11 innen mit Balkon Küche Bad



11 innen mit Balkon Küche Bad

Exposé - Galerie



11 innen mit Balkon Küche Bad



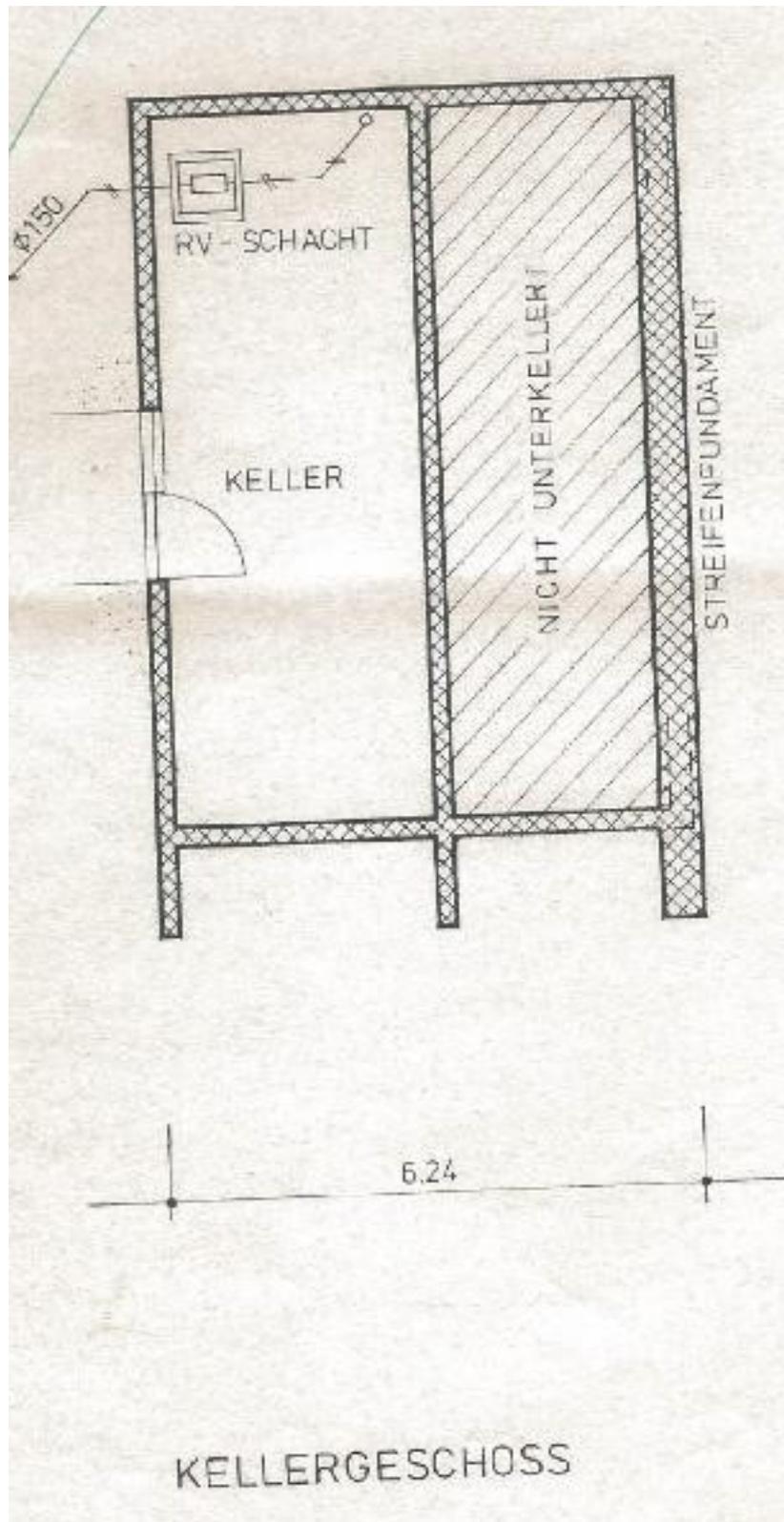
11 innen mit Balkon Küche Bad

Exposé - Galerie



11 innen mit Balkon Küche Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG