

## Rustikaler Charme trifft Luxusleben – Dachgeschoss Upgrade wartet schon!

### Preise & Kosten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Käufercourtage    | 3.57%  |
| Innencourtage     | 3.57%  |
| Freitext Courtage | Die Käuferprovision beträgt<br>3,57 % des Kaufpreises inkl.<br>19% MwSt. |
| Kaufpreis         | 109.000 €  |
| IST Periode       | Monat  |



### Objektbeschreibung

Dorf-Charme trifft Design-Schatz – Außen „Huch?!“, innen „WOW!“

Sie kennen das: Von außen sieht's nach einem "kleinen Projekt" aus, aber innen. "BOOM", der Traum vom stylischen Wohnen wird wahr! Diese Immobilie ist das perfekte Beispiel für „Don't judge a book by its cover“ – während die Fassade noch etwas „Patina“ zeigt, erwartet Sie im Inneren pure Eleganz und moderner Komfort!

Die inneren Werte:

Hier wurde 2021 mit viel Liebe zum Detail renoviert. Angefangen bei der brandneuen Elektroinstallation (2022) bis hin zur elektrischen Fußbodenheizung, die im Winter für warme Füße sorgt – und das stilvoll eingebettet in stilvolle Bodenfliesen. Die handgefertigten Fensterbänke aus Bruchkiesel (ja, richtig gelesen, Custom-Made!), die eingelassenen LED-Leuchten in der Decke und das von Hand designte Badezimmer mit riesiger Dusche und einem Whirlpool zum Träumen – alles schreit nach Wow!

Platz für Träume – drinnen und draußen:

Auf 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 3 Zimmer, die genügend Raum für individuelle Gestaltung bieten.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 115 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 454 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 3                  |
| Baujahr              | 1924               |
| Zustand des Objektes | Teilsaniert        |
| Verfügbar ab         | Nach Vereinbarung  |



Entsprechende Visualisierungen sind dem Exposé zugefügt - So könnte Ihre Immobilie, Ihr Dachgeschoss, aussehen!

Das Abenteuer „Keller“:

Für die Abenteuerlustigen unter uns bietet der Keller spannende Erlebnisse – hier wartet er darauf, entdeckt (und vielleicht auch renoviert) zu werden. Dach von 2009, Fenster von 2022, Carport für Ihr Auto – check, check und check!

Fazit:

Dieses Haus ist der perfekte Mix aus „Lasst euch überraschen!“ und „Hier will ich bleiben!“ – Ein Design-Schatz inmitten des Dorfidylls. Außen wartet noch ein bisschen Arbeit auf Sie, aber innen könnten Sie direkt einziehen. Bereit für Ihr neues Abenteuer?.

## Ausstattung

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Heizungsart   | Fussbodenheizung |
| Befeuerung    | Elektro          |
| Stellplatzart | Carport          |
| Gartennutzung | Ja               |
| Unterkellert  | Ja               |



## Lage

### Ländliche Idylle mit Anbindung

Frohnhofen, ein malerischer Ort im Herzen der Pfalz, bietet den perfekten Mix aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an das umliegende Leben. Hier wohnen Sie in einer ruhigen Seitenstraße, umgeben von Natur, Feldern und Wäldern – ideal für alle, die Wert auf Erholung und Freiraum legen.

Die naturnahe Lage lädt zu Spaziergängen, Wanderungen oder Radtouren ein, denn die Pfälzer Landschaft bietet wunderschöne Ausblicke und viel frische Luft. Wer gerne draußen aktiv ist, wird hier seine Freude haben. Ob Joggen, Mountainbiking oder einfach ein gemütlicher Spaziergang – die Natur ist direkt vor der Haustür.

Trotz der ländlichen Idylle sind wichtige Städte wie Kaiserslautern und Landstuhl schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie in rund 20 Minuten nach Kaiserslautern, wo Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Angebote und alles Weitere zur Verfügung stehen. Saarbrücken liegt etwa 40 Minuten entfernt, falls es Sie mal in die Großstadt zieht.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Energieverbrauchskennwert  | 119.6kWh/m <sup>2</sup> a        |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1924                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | D                                |
| Primärenergieträger        | ELEKTRO                          |



Außerdem punktet der Ort mit einem aktiven Vereinsleben, das eine starke Dorfgemeinschaft schafft. Zusammengefasst: Frohnhofen bietet ländliche Ruhe, Raum zur Entfaltung und die nötige Nähe zu städtischen Angebo.



## Ausstattung

- 130 m<sup>2</sup> stilvoll renovierte Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer
  - Elektrische Fußbodenheizung für warme Füße und modernen Komfort
  - Elektroinstallation komplett neu (2022)
  - Fenster neu (2022) – für maximale Energieeffizienz und Helligkeit
  - Custom-Made Fensterbänke aus Bruchkiesel - handgefertigt & einzigartig
  - Eingelassene LED-Beleuchtung in den Decken für ein elegantes Ambiente
  - Stilvolles Bad mit riesiger Dusche und traumhaftem Whirlpool
  - Handgefertigte Wanddesigns – jedes Zimmer ein Unikat
  - Stilvolle Bodenfliesen, die Design und Komfort vereinen
  - Dachgeschoss – ausbaufähig zu einem riesigen Studio über zwei Etagen
  - Dach von 2009, in gutem Zustand
  - 454 m<sup>2</sup> großes Grundstück – ideal für Gartenfans oder Familien
  - Carport für stressfreies Parken
  - Keller – Abenteuer inklusive! Bereit für kreative Köpfe und Mutige
- Dieses Haus verbindet Design und Komfort auf unverwechselbare Weise – außen noch rustikal, innen bereits ein Wohntraum!.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor. Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen

Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.



Seitenansicht Ist Zustand



Blick in die Küche



Stivolle Einrichtung



Kochinsel



Dekorative Wandgestaltung Küche



Blick vom Esszimmer in die Küche



Stilvoller Essbereich



Handgefertigte Fensterbänke aus Kieselbruchsteinen



Detailansicht Fensterbank



Blick vom Wohnbereich ins Esszimmer



Großer Empfangsbereich mit Gaderobe



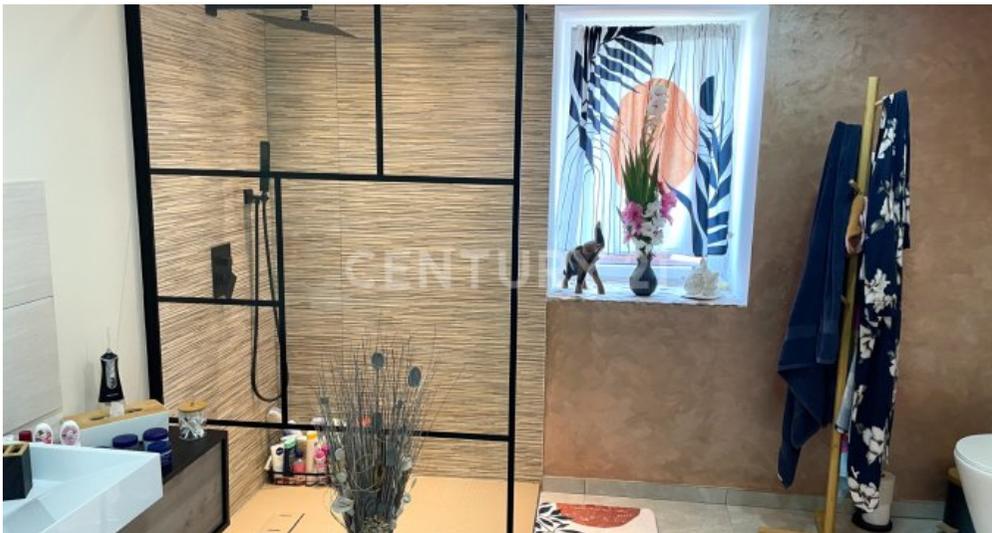
Geräumiger Wohnbereich



Geschmackvolles Schlafzimmer



Eleganter Stil im Schlafzimmer



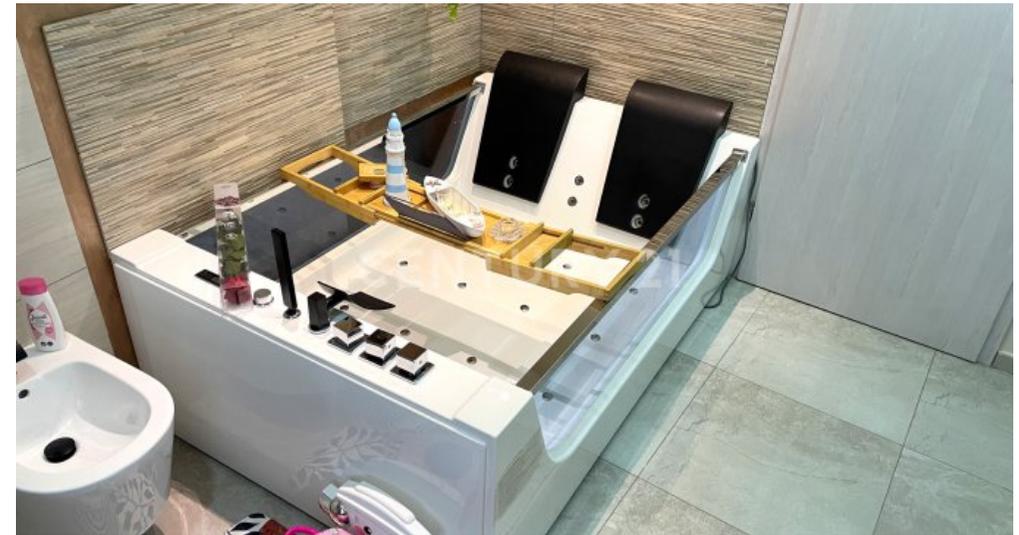
Charmanter Chic im Badezimmer - Moderner Duschbereich



Ambiente und Charme im Badezimmer



Großes Bad mit Dusche, WC, Bidet und Whirlpool



Großer Whirlpool



Hochwertiger Whirlpool für zwei Personen



Schnuckeliges Kinderzimmer



Dachgeschoss Ausbau Visualisierung



Wer hier nicht ausbaut, verpasst was! Ist Zustand



Dachgeschoss Visualisierung



Dachgeschoss Visualisierung



Dachausbau zum Studio oder zweiter Wohnung - Ist Zustand



Dachgeschoss Visualisierung



Rückseite Visualisierung - Garten/Hof



Garten/Hof hinter dem Haus - Ist Zustand



Praktischer Schuppen im Garten



**Alexander Beyrodt**

Immobilienberater

Sulzbachtalstraße 300  
66280 Sulzbach-Altenwald  
06897 -77 70 711 Fax 712  
Mobil 0173-634 7834  
alexander.beyrodt@century21.de  
www.homes-castles.century21.de

Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0170-3220979  
[christian.ammann@goodliving.ch](mailto:christian.ammann@goodliving.ch)