Repräsentatives Ein- bis Zweifamilienhaus mit zusätzlichen Praxisräumen und wunderschönem Garten!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	259.000 €
IST Periode	Monat

Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus wurde 1933 erbaut und 1950 durch einen Anbau erweitert. Das Haupthaus bietet ca. 150 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen.
Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten, eine Küche sowie ein Badezimmer. Zudem steht im direkt angeschlossenen Anbau ein geräumiges Schlafzimmer zur Verfügung, das früher bereits als Frühstückszimmer oder weiteres Schlafzimmer genutzt wurde.
Im Obergeschoss gibt es aktuell ein Wohnzimmer, drei Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer. Das Wohnzimmer verfügt über einen Balkon, und eines der Schlafzimmer war früher eine Küche, sodass sich das Haus problemlos in zwei separate Wohneinheiten aufteilen ließe.
Der direkt mit dem Haupthaus verbundene Anbau bietet auf ca. 80 m² zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell umfasst diese Fläche das bereits erwähnte Schlafzimmer – noch vom Haupthaus mitbenutzt –, zwei große Büros, eine Anmeldung, ein kleines WC sowie einen Abstellraum.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	251 m²
Nutzfläche	127 m²
Grundstücksfläche	1.000 m²
Anzahl Zimmer	8
Größe Balkon/Terrasse	25 m²
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1933
Zustand des Objektes	Gepflegt

Mit kleineren Umbaumaßnahmen könnte hier auch eine separate Einliegerwohnung geschaffen werden. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet viel zusätzlichen Raum. Der Keller umfasst einen Heizraum, eine Waschküche sowie vier weitere Kellerräume. Einer dieser Räume wurde zu einem Wohnraum umgebaut und verfügt über ein eigenes Duschbad – ideal als Gäste- oder Hobbybereich (ca. 22m²). Ein direkter Zugang zur Garage sowie ein weiterer Ausgang in den Garten sorgen für hohen Komfort. Unter der Terrasse befindet sich ein zusätzlicher Raum, der sich hervorragend zur Lagerung von Gartengeräten eignet und auch die Öltanks beherbergt. Ergänzend steht ein Erdtank zur Verfügung, wodurch ein großzügiges Fassungsvermögen für die Ölversorgung gegeben ist – perfekt für eine bequeme Jahresbevorratung.
Das beeindruckende Grundstück umfasst 1.000 m² Bauland und ist nicht nur über die Terrasse und den Garten, sondern auch über einen Privatweg anfahrbar. Zudem kann es von dort aus weiter erschlossen werden, was Ihnen verschiedene Optionen eröffnet.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja

Das Haus präsentiert sich in einem guten Allgemeinzustand und überzeugt mit einem modernen, offenen Grundriss. Die vielseitige Nutzungsmöglichkeit – ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenlösung oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – macht dieses Objekt besonders attraktiv. Ein Haus wie dieses kommt selten auf den Markt - ergreifen Sie die Chance und vereinbaren Sie am besten heute noch einen Besichtigungstermin.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	359.50
Baujahr lt. Energieausweis	1933
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	OEL

Lage

Pirmasens, eine charmante Stadt in Rheinland-Pfalz, beheimatet die malerische Ruhbank, die als einer der beliebtesten Orte für Erholung und Entspannung in der Region gilt. Die Lage der Ruhbank ist einfach spektakulär - hoch oben auf einem Hügel gelegen, bietet sie einen atemberaubenden Panoramablick über die gesamte Stadt Pirmasens und die umliegende Landschaft.
Der Stadtteil ist besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, da zahlreiche Wander- und Radwege direkt vor der Haustür beginnen. Trotz der idyllischen Lage ist die Innenstadt von Pirmasens in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung.
Dank der guten Verkehrsanbindung an die B10 und die A8 sind auch die Städte Kaiserslautern, Zweibrücken und Landau schnell erreichbar. Die Nähe zum Pirmasenser Stadtbad, dem Krankenhaus, zum Exerzierplatz sowie diversen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv.

CENTURY 21

.

Ausstattung

Dieses charmante, massiv erbaute Wohnhaus wurde 1933 errichtet und 1950 durch einen Anbau erweitert. Zwischen 1978 und 1982 erfolgte eine umfassende Sanierung, die unter anderem die Dachsanierung, eine Grundrissumgestaltung sowie diverse Elektro- und Verputzarbeiten umfasste. Zudem wurden die Bäder modernisiert. Das Haus erhielt doppelt verglaste ISO-Fenster und eine Wärmeschutzdämmung von 6–8 cm, die anschließend vollständig verkleidet wurde.
Für wohlige Wärme sorgt die zentrale Ölheizung der Firma Buderus (Baujahr 1994) in Kombination mit einem Zellenspeicher von Viessmann. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben 251 m² Wohn- und Nutzfläche eine klare Trennung zwischen 196 m² Wohnraum und 55 m² Bürofläche – ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Das großzügige Grundstück umfasst ca. 1.000 m² Bauland und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine geräumige Garage mit direktem Zugang zum Haus sowie mindestens vier weitere Stellplätze vor der Garage runden das Angebot ab.

Fächenaufteilung.
Haupthaus: 152m² Wohnfläche
Schlafzimmer im Anbau: 21m² Wohnfläche
Hobbyzimmer mit Dusche im KG: 22m²
= 195m² Wohnfläche
+ Bürofläche: 55m²
Gesamt vermietbare Fläche: 250 m²
Nutzfläche: 128m² (Keller, Garage, Treppenhaus).

Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das 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.
EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!
Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung.
Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.
Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.
Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Goldstandard- Niveau.
Rufen Sie an: 0173-3157815
Schreiben Sie uns: leyla.kehagia@century21.de
Besuchen Sie uns: www.

century21.de
Hinweis
Sehen bewirkt mehr als tausend Worte. Setzen Sie sich mit uns in Verbindung um evtl. Fragen zu klären und um einen Präsentationstermin zu vereinbaren..

Schlafzimmer Anbau

Eingangsbereich

Treppenaufgang

Wohnzimmer OG

Balkon

Balkon 2. Ansicht

Kinderzimmer

Schlafzimmer OG

Badezimmer im OG

2. Kinderzimmer

Hauseingänge

Nebenweg zum Garten

2. Eingang Anbau

Eingangsbereich im Anbau

Anmeldung

Zeichnerbüro

Büro Anbau

Garten Hausansicht

Garten Hausansicht

Straßenansicht

Garage

Garage

Heizung

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0170-3220979
E-Mail	christian.ammann@goodliving.ch