

66887 Rammelsbach

Musikantenland! - HIMMLISCHER Ausblick. Sie haben es sich verdient! Hoch oben über dem Glantal!!!



Kaufpreis

295.000 €

Wohnfläche

180 m²

Zimmer

6

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp

Heiko Kennel

065029356658

info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Einliegerwohnung	ja
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	462 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Aussen-Courtage	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
provisionspflichtig	ja
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	E
gültig bis	08-2034
Ausstelldatum	2024-08-16
mit Warmwasser	ja
Energieverbrauchskennwert	152.1

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2023

Austattung

Bad	
Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Rolladen	ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
barrierefrei	ja
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Musikantenland! - HIMMLISCHER Ausblick. Sie haben es sich verdient! Hoch oben über dem Glantal!!!

Lage-Beschreibung

Ihr neues Domizil in Massivbauweise erstreckt sich über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie einen Speicher. Die Immobilie befindet sich in ein Wohngebiet von Rammelsbach in der Nähe von Kusel.

Stellplatzart

Garage
Freiplatz

Online-ID:

Breitbandzugang
VHPFYKWG

Objekt-Nr.:

66887

Angebots-Kategorie:

Immobilien



Ein Garten mit einem Grillkamin ist ebenfalls Teil des Anwesens.

In Ihrem neuen Zuhause erwarten Sie pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

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

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über SAT-TV.

Die Internetverbindung erfolgt derzeit über einen DSL-Anschluss mit einer Geschwindigkeit von bis zu 50 Mbit/s. Glasfaser ist bereits im Haus vorhanden und muss lediglich noch durch einen Vertrag aktiviert werden.

Für ihre Fahrzeuge steht 1 Außenstellplatz und eine Garage zur Verfügung.

EG:

- Gäste-WC
- Bad mit Dusche
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Essbereich
- Küche mit Einbauküche
- Abstellraum

KG:

- Arbeitszimmer
- 2 Abstellräume
- Bar
- Küche mit Einbauküche
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- Gäste-WC
- Kellerraum
- Garage

Speicher:

- Lager

Außen:

- Balkon
- Terrasse
- Garten
- 1 Außenstellplatz

Angaben zum Energieausweis: Der Energieausweis liegt vor und ist gültig

Ihr neues Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Natur Lage von Rammelsbach mit einem traumhaften Blick über das Glantal. 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.

Der Ort liegt im Kuseler Musikantenland in der Westpfalz.

Der Ort verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Landstuhl–Kusel und ist an die Bundesstraße 420 angeschlossen, die nach 10 km zur Autobahn A 62 führt.

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

Ausstattungs-Beschreibung

Auf der rechten Seite befindet sich der Treppenabgang zum Keller, während sich auf der linken Seite das geräumige Wohnzimmer anschließt, mit Zugang auf einen Balkon. Über einen offen gestalteten Durchgang mit einer bogenförmigen Öffnung gelangt man in das separate Esszimmer. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Die Küche ist zudem über den Flur separat erreichbar und verfügt über eine praktische Abstellkammer.

Von der Küche aus gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse, die einen schönen Blick in den Garten bietet.

Über die Treppe gelangt man in das Kellergeschoss, das über einen zentralen Flurbereich erschlossen wird. Auf der linken Seite befinden sich ein Arbeitszimmer sowie ein zusätzlicher kleiner Abstellraum. Direkt neben dem Treppenaufgang ist zudem eine kleine Bar eingerichtet.

Folgt man dem Flur weiter, erreicht man auf der linken Seite den separaten Außeneingang der Einliegerwohnung. Davor befindet sich eine Küche mit Einbauküche und ausreichend Platz für einen Esstisch. Die Küche ist als Durchgangszimmer gestaltet und führt direkt in das dahinterliegende Wohnzimmer.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs befindet sich ein weiteres Zimmer, das als Durchgangszimmer zu einem zusätzlichen Raum dient und sich beispielsweise als Schlafzimmer nutzen lässt. Von diesem Bereich besteht ebenfalls eine Verbindung zurück in den Flur.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC sowie einem separaten Hygienebereich ausgestattet und verfügt über ein Fenster. Daneben befindet sich ein weiteres Gäste-WC mit Fenster sowie ein zusätzlicher Abstellraum.

Ergänzt wird das Kellergeschoss durch einen weiteren Kellerraum, der über einen direkten Durchgang mit der Garage verbunden ist und zusätzlichen Stauraum bietet.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Ein Haus mit viel Raum und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E

- erstellt am: 16.08.2024
- gültig bis: 16.08.2034
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 152,1 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1983

Das freistehende Einfamilienhaus mit klassischem Satteldach wurde im Jahr 1983 errichtet und zuletzt 2023 modernisiert. Die Anlagentechnik der Immobilie stammt aus dem Jahr 2012. Auf einem großzügigen Grundstück von rund 462 m² bietet das Haus eine Wohnfläche von 180 m² und befindet sich in Rammelsbach.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Hauptwohnung mit 100 m² Wohnfläche sowie eine separate Einliegerwohnung mit 80 m². Im Erdgeschoss befinden sich neben der Garage und den Kellerräumen auch die Einliegerwohnung, die über einen eigenen, im vorderen Bereich gelegenen Eingang verfügt. Der Zugang zur Hauptwohnung erfolgt über einen separaten Eingang auf der Rückseite des Hauses.

Die Hauptwohnung umfasst drei Zimmer, Küche und Bad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die Einliegerwohnung verfügt ebenfalls über drei Zimmer, Küche und Bad und ist zudem behindertengerecht gestaltet.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Im Jahr 2023 erfolgten unter anderem Renovierungen der Bäder und Bodenbeläge. Das Dach sowie der Speicher wurden bereits 2016 erneuert und entsprechend gedämmt. Darüber hinaus ist das Gebäude umfassend isoliert, sowohl die oberste Geschossdecke als auch die Dachflächen wurden gedämmt.

Eine getrennte Nutzung von Haupt- und Einliegerwohnung lässt sich mit überschaubarem Aufwand realisieren. Für beide Wohneinheiten sind bereits separate Stromzähler vorhanden. Aktuell besteht eine gemeinsame Wasseruhr, bei einer vollständigen Trennung könnten hierfür problemlos entsprechende Zwischenzähler installiert werden.

Beim Betreten der Hauptwohnung gelangt man zunächst in den zentralen Flurbereich. Auf der linken Seite befinden sich ein Gäste-WC mit Fenster sowie das Hauptbad, das mit einer Dusche, einem WC und einem separaten Hygienebereich ausgestattet ist. Auf der rechten Seite liegt das großzügig geschnittene Schlafzimmer.

Der Flur führt weiter in den Wohnbereich.

sonstige Angaben

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.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.

Impressionen























