

WOHNEN & ARBEITEN - Modernes EFH mit Werkstatthallen und Verkaufsfläche in 67688 Rodenbach

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Innencourtage	3,57 %
Kaufpreis	449.000 €
Freiplätze	8
Garagen	1



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet die ideale Kombination aus modernem Wohnen und gewerblicher Nutzung in verkehrsgünstiger Lage im Gewerbegebiet von Rodenbach bei Kaiserslautern. Das Ensemble besteht aus einem hochwertigen Einfamilienhaus sowie zwei direkt angeschlossenen Werkstatthallen mit Verkaufs-, Büro- und Nebenflächen und eignet sich hervorragend für Unternehmer, Selbstständige oder Handwerksbetriebe, die Arbeiten und Wohnen an einem Standort verbinden möchten.

Das gesamte Anwesen befindet sich auf einem ca. 790 m² großen Grundstück. Die Gewerbeeinheit wurde im Jahr 2006 von der Firma Haas Fertigbau errichtet und umfasst ca. 211,85 m² Nutzfläche. Neben den Werkstatt- und Verkaufsflächen stehen ein Bürobereich, ein Heizraum, ein Mitarbeiter-/Kunden-WC sowie eine Küche zur Verfügung. Die durchdachte Aufteilung ermöglicht vielseitige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das direkt angeschlossene Wohnhaus wurde im Jahr 2016 ebenfalls von der Firma Haas Fertigbau in hochwertiger Holzständerbauweise als KfW-70-Effizienzhaus errichtet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	115 m ²
Grundstücksfläche	790 m ²
Sonstige Fläche	211,85 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	3
Stellplätze	8
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2006
Zustand des Objektes	Neuwertig
Letzte Modernisierungen	2016
Verfügbar ab	nach Absprache



115 m² verteilt sich auf zwei Etagen und überzeugt durch eine moderne, hochwertige Ausstattung sowie ein stilvolles Wohnambiente.

Im Wohnhaus wurden ausschließlich exklusive Materialien verwendet. Die Bodenbeläge bestehen aus hochwertigem ägyptischem Marmor in glatter und matter Ausführung sowie dunklem Granit. Eine Fußbodenheizung in Verbindung mit einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Die maßangefertigte Schreinerküche mit Granitarbeitsplatte und hochwertigen Marken-Elektrogeräten fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtbild ein. Auch in puncto Sicherheit erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche. Eine umfangreiche Sicherheitstechnik mit Alarmanlage sowie einem 360-Grad-Kamerasystem mit Steuerung per Smartphone ist bereits installiert.

Der Außenbereich bietet weitere praktische und attraktive Ausstattungsmerkmale. Hinter dem Wohnhaus befindet sich eine teilüberdachte Terrasse mit angenehmer Privatsphäre. Rechts neben dem Wohnhaus steht ein Carport mit elektrischem Tor zur Verfügung.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Marmor, Granit
befeuern	Elektro
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Dachform	Pultdach
Bauweise	Holz
Gäste-WC	Ja



Ein weiteres Gartenhaus mit Anschlüssen sowie ein separater Geräteraum ergänzen das Platzangebot. Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre seltene Kombination aus hochwertigem Wohnen und funktionaler Gewerbenutzung in guter Lage mit schneller Anbindung an Kaiserslautern, die A6 sowie die umliegenden Gewerbestandorte. Eine ideale Gelegenheit für Unternehmer, die Arbeiten und Leben effizient an einem Standort vereinen möchten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	18.05.2035
Endenergiebedarf	63.2
Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	Strom



Lage

Standort / Nutzungskonzept:

Attraktive Kombination aus Wohnen und Arbeiten in verkehrsgünstiger Lage im Gewerbegebiet von Rodenbach

Versorgung / Einkauf:

Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Geschäften des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld, u. a. WASGAU Frischemarkt Rodenbach

Ärzte / Gesundheit:

Medizinische Versorgung durch Arztpraxen und Apotheken im Ort

Bildung / Banken:

Kindergärten und Schulen in Rodenbach und Kaiserslautern

Bankfilialen wie Sparkasse Kaiserslautern - Filiale im Ort vorhanden

Verkehr / ÖPNV:

Sehr gute Verkehrsanbindung mit schneller Erreichbarkeit der A6 sowie kurzen Wegen nach Kaiserslautern und Ramstein

Buslinien des VRN verbinden Rodenbach mit Kaiserslautern und der Region

Freizeit / Umfeld:

Ruhige Lage mit Nähe zu Grünflächen, Waldgebieten sowie Sport- und Freizeitangeboten im Umfeld

Regionale Lage:

Kaiserslautern ca.



10 km
Ramstein-Miesenbach ca. 12 km
Saarbrücken ca. 70 km.



Ausstattung

- KFW 70 Wohnhaus
- Hallen mit Verkaufsraum/Büro und Nebenflächen ca. 211,85 m² Nutzfläche Bj. 2006 (inkl. Heizraum, Mitarbeiter/Kunden WC sowie Küche) - - Fa. Haas Fertigbau
- Wohnhaus ca. 115 m² mit 2 Etagen Bj. 2016 in Holzständerbauweise - Fa. Haas Fertigbau
- Luft/Wasser-Wärmepumpe Bj. 2006 mit Fußbodenheizung (Thermostate in jedem Raum) und zusätzlichen Heizkörpern in den Hallen
- Dezentrale Warmwassererwärmung über Stromdurchlauferhitzer
- Elektrik Bj. 2006
- Deckeneinbaustrahler im EG Wohnhaus / LED Beleuchtung in Verkaufsfläche
- ISO Kunststofffenster außen grau/innen weiß mit elektrischen Rollläden und Fliegengitter im Wohnhaus Bj. 2016
- ISO Kunststofffenster in Verkaufsraum Bj. 2006
- Elektrische Sektionaltore in den Hallen
- Haustür mit Sicherheitsschloss und Fingerprint Öffner (3-Fach Verriegelung)
- Gegensprechanlage
- Hochwertige Steckdosen/Lichtschalter Blenden aus Alu im Wohnhaus
- Mehrere Netzwerkstecker vorhanden
- Wände mit Glattputz im Wohnhaus und in der Verkaufsfläche
- Sicherheitstechnik mit Kameras (360 Grad Kamera mit Handsteuerung) und Alarmanlage Fa.



Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilien GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Immobilia GmbH

Ihr Ansprechpartner : Immobilia GmbH , 66482 Zweibrücken , Poststraße 19 , Immobilienberater Kai Goedicke B.A. Architektur, Tel. Nr. 06332 - 903460 , Email : Kai.Goedicke@immo-gessner.de

Unsere Objekte befindet sich im freien Verkauf. Wir sind auch für den Eigentümer tätig.

Die Objektdaten wurden uns vom Eigentümer genannt und sind ohne Gewähr.

Die Fälligkeit der Provision entsteht mit dem Abschluss des Kauf bzw. Mietvertrages .

Es gelten die Provisionen wie im Exposé angezeigt.

Die in den Exposé und Beschreibungen u. a. enthaltenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Zu eigenen Nachforschungen ist die Fa. Immobilia GmbH nicht verpflichtet. Sie übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, es sei denn, die Unrichtigkeit beruht auf grobem Verschulden der Fa. Immobilia GmbH.

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich..



Wärmepumpe



Büro/Ausstellungsfläche



Büro/Ausstellungsfläche



Personaltoilette



Büro/Ausstellungsfläche



Halle



Elektrik



Gäste WC



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Treppe



Hochwertige Lichtschalter/Elektrische Rollläden



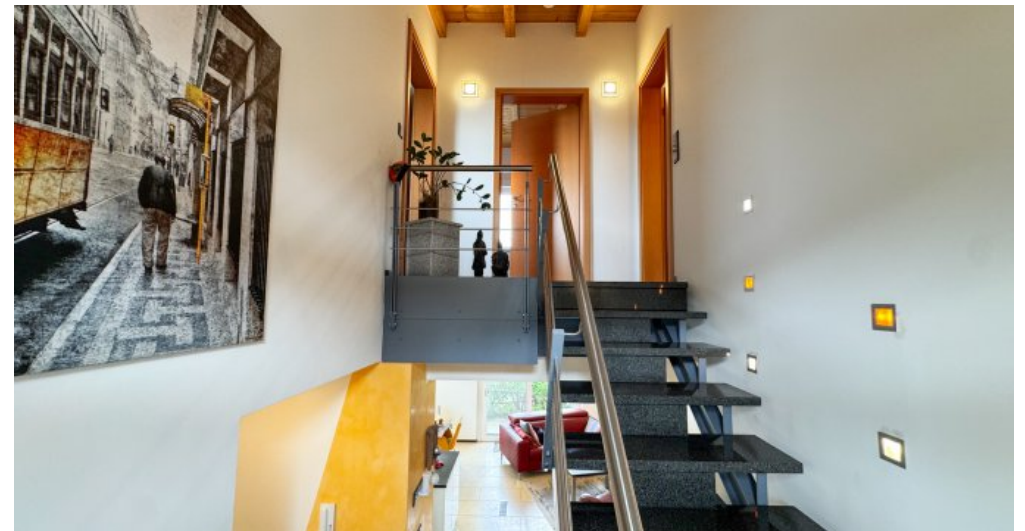
Essbereich



Hochwertige Einbauküche



Hauswirtschaftsraum



Treppe



Schlafzimmer



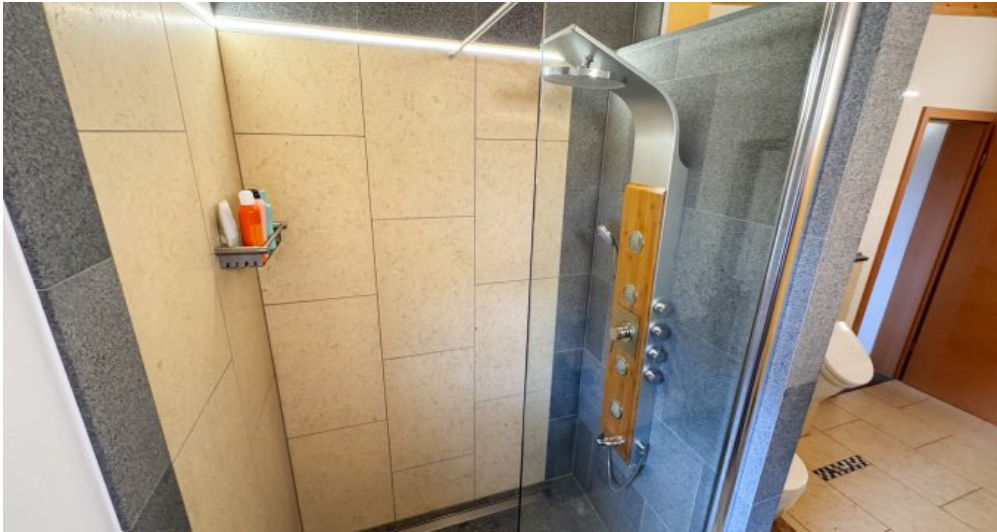
Schlafzimmer



Umgebung



Badezimmer OG



Dusche OG

Ansprechpartner

Immobilien GmbH

Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale +49 6332 903460

Anbieter

Immobilien GmbH IVD
Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale
Webseite

06332/903460

<https://www.facebook.com/ImmobilienZW/>