

## Einfamilienhaus ohne Sanierungsstau und mit angrenzendem Bauland

### Preise & Kosten

Käufercourtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	185.000 €



### Objektbeschreibung

Einziehen und sich sofort zuhause fühlen: Diese charmante Doppelhaushälfte in dem idyllischen Nüschweiler (Pfalz) mit 5 Zimmern, einer Küche und 2 Bädern wartet darauf, von neuen Eigentümern entdeckt zu werden. Perfekt geeignet für Familien und Paare, die nach einem ruhigen und idyllischen Zuhause suchen. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein langer Flur, der Zugang zu allen Räumen der Etage bietet. Links befindet sich das einladende Esszimmer mit einem gemütlichen Kaminofen. Angrenzend finden Sie die gut ausgestattete Küche mit Blick auf den Garten, welche nach Vereinbarung mit den Eigentümer dazu erworben werden kann. Auf derselben Etage befindet sich ein praktisches Bürozimmer, das auch mit einem Bildschirm zur Hausüberwachung ausgestattet ist. So haben Sie jederzeit einen Blick auf Ihr Grundstück und das Geschehen vor dem Haus. Des Weiteren verfügt das Stockwerk über ein zauberhaftes Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne und einem Aufsatzwaschbecken aus Glas.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40,82 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	930 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1853
Zustand des Objektes	Gepflegt



Neben dem WC und am Ende des Flurs befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Die überdachte Terrasse mit UV-Filtern ist durch eine Tür im Flur erreichbar, von dort gelangt man auch in den Garten und auf das Baugrundstück, auf dem eine traumhafte Holzhütte errichtet wurde. Diese Hütte verfügt über Strom, Kunststofffenster mit Doppelverglasung und ist aus Wärmeschutzholz gebaut, was es ermöglicht, warme Sommernächte sowie regnerische Herbstabende draußen zu genießen.

Im Obergeschoss befinden sich das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Diese Etage verfügt über eine Klimaanlage mit zusätzlicher Wärmefunktion. Das Dachgeschoss bietet ausreichend Stauraum und kann bei Bedarf ausgebaut werden. Zusätzlicher Stauraum befindet sich im Keller, wo unter anderem die Öltanks mit insgesamt 4.000l Fassungsvermögen und die Heizungsanlage von Bosch aus dem Jahr 2021 untergebracht sind.

## Ausstattung

Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Unterkellert	teils



Ein weiteres Highlight ist die Solaranlage auf dem Dach sowie die Garage mit elektrischem Tor. Es besteht die Möglichkeit, einen Wintergarten an der Garage anzubauen, der direkt an das Wohnzimmer angrenzen würde.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns jetzt und senden Sie Ihre Anfrage über das Kontaktformular und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-04-04
Endenergiebedarf	368.00
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1853
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Primärenergieträger	OEL



## Lage

Nünschweiler ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben an. Der Gemeinderat in Nünschweiler besteht aus zwölf Ratsmitgliedern, die bei der Kommunalwahl am 26. Mai 2019 in einer personalisierten Verhältniswahl gewählt wurden, und dem ehrenamtlichen Ortsbürgermeister als Vorsitzendem.

### Einkaufen

Netto Marken-Discount 2.2 km

ALDI Süd 4.8 km

### Bildung

Kindergarten 2.1 km

Bürgerhaus Dellfeld 2.2 km

### Gastronomie

Blockhütte 1.5 km

Landgasthof Morschelweiher 1.5 km

### Gesundheit

Westrich-Apotheke 2.5 km

Artzklinik 5.2 km

### Erreichbarkeit

Flughafen Flughafen Zweibrücken 7.6 km

Autobahnauffahrt 2.4 km

### Öffentlichen Verkehr

Bahnhof Rieschweiler 2.4 km

Bus Nünschweiler Schulhaus 111 m.



## Ausstattung

- + Bodenbeläge  
Fliesen/Vinyl
  - + Wandbeläge  
Feinputzwände, in Bad und Gäste-WC im Nassbereich Fliesen
  - + Bad / Sanitär  
Whirlpool Badewanne, WC, Aufsatzwaschbecken aus Glas (EG)  
Dusche, Waschbecken und sep. WC (OG)
  - + Fenster  
Doppelverglaste Kunststofffenster aus 1996
  - +Dach  
Dach aus den 80ern und im Jahre 2019 neue Lattung angebracht
  - + Heizung  
Öl Brennwertanlage von BOSCH aus 2021 mit tragbarer Steuerung
  - + Elektroinstallation  
Ursprünglich aus 2000 und im Jahre 2019 überholt
  - + Ausführung  
Massivhaus mit 70er Außenwand
  - + Keller  
3 Kellerräume (Heizungsraum, Öltankraum und weiterer Abstellraum)
  - + Parksituation  
Einzelgarage mit elektrischem Tor
- Immobilienportal-saarland.de

+ Sonstiges

Klimaanlage im Obergeschoss mit Wärmefunktion aus 2021

Holzhaus mit Wärmeschutzholz im Jahre 2018 erbaut (Elektroinstallationen vorhanden)

PV-Anlage mit Wechselrichter für den Hausstrom

inkl. Bauland mit 475 m<sup>2</sup>.



## Sonstiges

Hinweis zum Geldwäschegesetz:

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 besteht eine Ausnahmeregelung im Hinblick auf die Datenschutzgrundverordnung-DSGVO. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht und zur DSGVO.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage zu und teilen Ihren Namen und Ihre Rückrufnummer mit. Wir setzen uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung zur Terminvereinbarung.

Vielen Dank.

Angaben des Eigentümers / Auftraggebers

Das veröffentlichte Exposé wurde nach Angaben des Eigentümers veröffentlicht. Eine Haftung kann deshalb nicht übernommen werden.

**DOPPELTE MAKLETTÄTIGKEIT ZU GLEICHEN ANTEILEN VON KÄUFER UND VERKÄUFER!!.**



Eingangsbereich



Eingangsbereich



f3689803-c9de-493f-a508-e86cdd6afb35



Bürozimmer im EG



Küche



Küche



Badezimmer im EG



Wohnzimmer im OG



Wohnzimmer



Badezimmer im OG



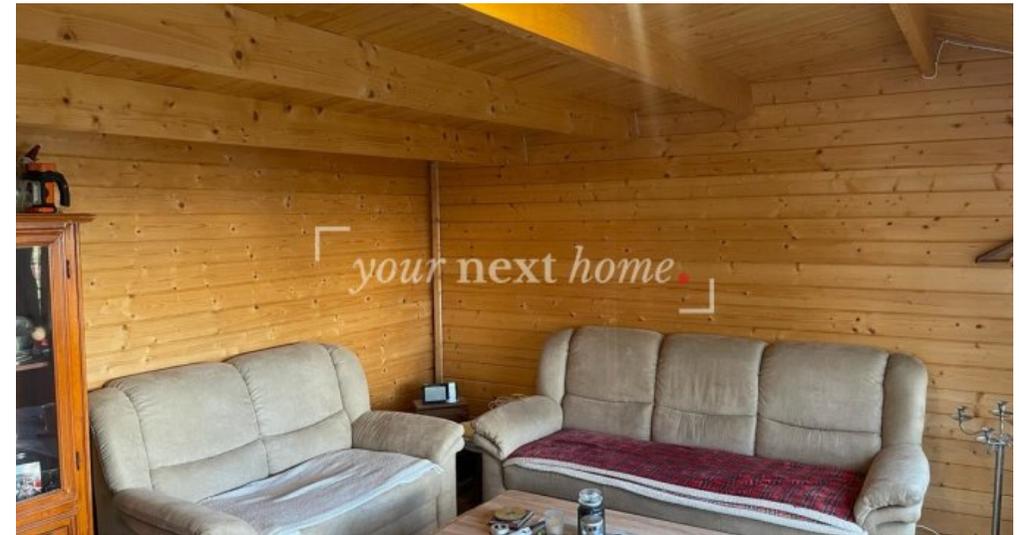
Holzhaus im Garten



Holzhaus im Garten



Holzhaus im Garten4-78c4-41b4-b59f-d7e7cfef18b0



Holzhaus im Garten



Sitzecke im Garten



Garten



Garten



Seitenansicht



Holzhaus im Garten

## Anbieter

your next home  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn

Zentrale  
E-Mail

06881/5959111  
[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)