

Exposé

Zweifamilienhaus in Kirrweiler (Pfalz)

Flexibles Wohnen & Arbeiten - Zweifamilienhaus mit Halle und Entwicklungsmöglichkeiten!



Objekt-Nr. OM-330125

Zweifamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Jessica SK

67489 Kirrweiler (Pfalz)
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	290,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	400,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus bietet modernen Wohnkomfort und viel Gestaltungsfreiraum. Mit einer voll ausgebauten oberen Wohnung und einer großzügigen unteren Einheit eröffnet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder Ihr persönliches Traumdomizil.

Obere Wohnung – moderner Wohnkomfort auf ca. 135 m²

Die 2010 aufgestockte obere Wohneinheit begeistert mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche schafft eine einladende Atmosphäre. Die moderne Küche ist funktional gestaltet und verfügt über eine praktische Speisekammer mit integriertem Weinkühler – ideal für gesellige Abende.

Das Hauptbadezimmer wurde 2024 teilweise modernisiert und überzeugt mit einer eleganten Badewanne und Dusche. Vom Bad gelangen Sie in ein funktional angelegtes Ankleide- und Wäszimmer, das direkt ins Elternschlafzimmer führt. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinder-, Gästezimmer oder Büro.

Ein Highlight ist die 35 m² große, überdachte Süd-Terrasse. Die vollständig aufschiebbar Fensterfront verbindet Innen- und Außenbereich nahtlos und sorgt für ein großzügiges Raumgefühl. Eine Klimaanlage im Wohnzimmer bietet Komfort an heißen Tagen, während die Fußbodenheizung, steuerbar per Smart-Home-System, für wohlige Wärme sorgt.

Dank der Bauweise mit Poroton-Planziegeln gehört die Wohnung zur Energieklasse A. Einige Möbel können übernommen werden, was einen unkomplizierten Einzug ermöglicht.

Untere Wohnung – Raum für Ihre Ideen

Die untere Einheit mit ca. 155 m² Wohnfläche ist eine offene Gestaltungsfäche. Fenster und Haustür wurden 2010 erneuert, elektrische Rollläden sind vorhanden. Da weder Strom- noch Heizungsanschlüsse installiert sind, bietet die Einheit maximale Freiheit für individuelle Ausbaupläne. Die großzügigen Räume eignen sich für Wohn- oder Arbeitskonzepte ganz nach Ihren Vorstellungen.

Das Haus – energieeffizient und durchdacht

Das Haus überzeugt durch moderne Technik. Eine Photovoltaikanlage (2020) mit 9,92 kWp Leistung und 6,5 kWh Speicher versorgt die obere Wohnung und eine Wallbox in der angrenzenden Halle. Die Halle bietet Platz für 4 bis 6 Fahrzeuge. Eine Wärmepumpe (2010) sorgt umweltfreundlich für Heizung und Warmwasser. Dank separater Zähler für Hausstrom und Wärmepumpe profitieren Sie von günstigen Tarifen und niedrigen Betriebskosten.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Zu beachten ist, dass die Fassade noch verputzt und die untere Wohnung gedämmt werden muss. Dies bietet jedoch die Möglichkeit, das Haus individuell zu gestalten.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Diese Immobilie wird wegen Auswanderung verkauft und ist nach Absprache verfügbar. Sie eignet sich ideal für Familien oder Investoren, die Potenzial und modernen Komfort schätzen. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten um eine Bewerbungsmappe. Verwirklichen Sie jetzt Ihre Wohnträume!

Ausstattung

- Große Halle: 200 m², Platz für 4–6 Stellplätze.
- Zweifamilienhaus: Bereits nach WEG geteilt.
- Erdgeschoss: Zum Ausbau bereit, großes Potenzial.
- Dachgeschoss: Modern ausgestattet, Baujahr 2010, einzugsbereit.
- Fenster: Dreifach verglast, Baujahr 2010.

- Rollläden: Elektrisch, Baujahr 2010, steuerbar über Smart-System.
- Klimaanlage: Wohnzimmer im Dachgeschoss.
- Luft-Wasser-Wärmepumpe: Bosch/Junkers, COP 3,3, Heizlast 10,5 kW, Pufferspeicher 120 l, Warmwasserspeicher 399 l.
- Photovoltaikanlage: 9,92 kW Leistung, 6,5 kWh Speicher, Baujahr 2020, mit Verbindung zur Wallbox.
- Einbauküche: Hochwertige Ausstattung, Glaskeramik-Kochfeld und Backofen (2023), Geschirrspüler (2021).
- Speisekammer: Mit Einbauschränken und Weinkühler.
- Fußbodenheizung: Dachgeschoss, steuerbar über Smart-System.
- Freisitz: Überdacht, 35 m², Südseite.

Ideal für Investoren, Familien oder als Kapitalanlage!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage, die begeistert!

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, mit allen wichtigen Einrichtungen in der Nähe:

400 m zum Spielplatz

300 m zum Hausarzt

350 m bis zum nächsten Bäcker

500 m bis zur Grundschule, 700 m zur Kita

1,3 km zum Bahnhof Kirrweiler/Maikammer

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Maikammer (Wasgau) oder etwas weiter in Edenkoben (Aldi, Lidl, DM, Edeka).

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,92 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



35 qm² Terrasse / Freisitz

Exposé - Galerie



Großes Badezimmer



Großes Badezimmer

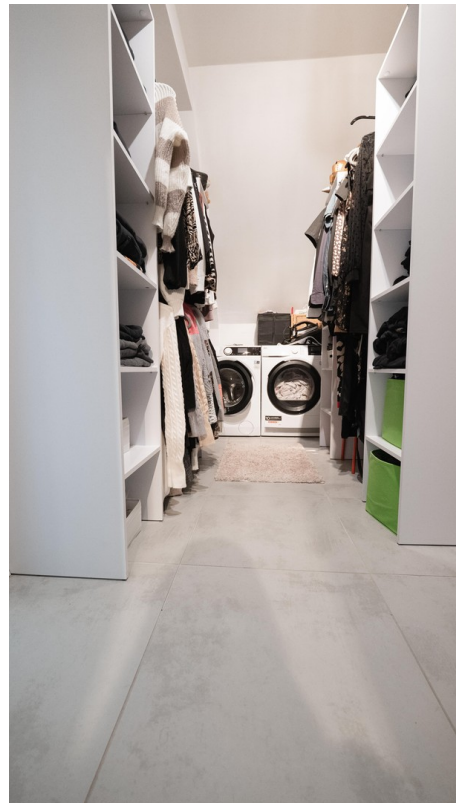
Exposé - Galerie



Großes Badezimmer



Großes Badezimmer



Wäschezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche



Gäste WC mit Dusche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer mit Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Wohnzimmer mit Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Galerie / Dachgeschoss WZ

Exposé - Galerie



Treppenhaus oben



Treppenhaus oben



Eingangsbereich obere Wohnung

Exposé - Galerie



EG Raum 1



EG Raum 1

Exposé - Galerie



EG Treppe in Keller



EG Raum 2

Exposé - Galerie



Fenster von 2010



EG Raum 2

Exposé - Galerie



EG Raum 2



EG Raum 3

Exposé - Galerie



EG Flur



Treppenhaus Keller

Exposé - Galerie

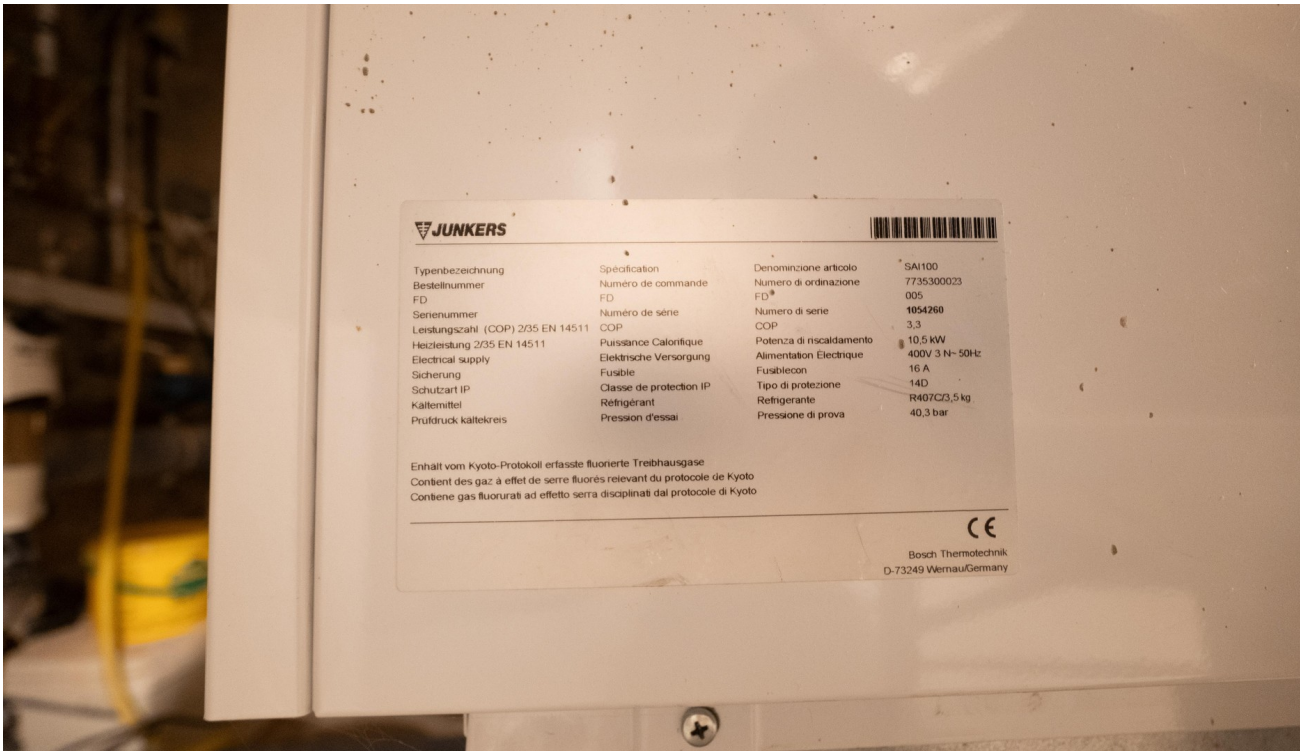


Treppenhaus Keller



Wärmepumpe mit Speicher

Exposé - Galerie



JUNKERS		SAI100	
Typenbezeichnung	Specification	Denominazione articolo	SAI100
Bestellnummer	Numero de commande	Numero di ordinazione	7735300023
FD	FD	FD*	005
Seriennummer	Numero de serie	Numero di serie	1054260
Leistungsanzahl (COP) 2/35 EN 14511	COP	COP	3,3
Heizleistung 2/35 EN 14511	Puissance Calorique	Potenza di riscaldamento	10,5 kW
Electrical supply	Electrische Versorgung	Alimentation Electrique	400V 3 N- 50Hz
Sicherung	Fusible	Fusiblecon	16 A
Schutzart IP	Classe de protection IP	Tipo di protezione	14D
Kältemittel	Refrigerant	Refrigerante	R407C/3,5 kg
Prüfdruck kältekreis	Pression d'essai	Pressione di prova	40,3 bar

Enthält vom Kyoto-Protokoll erfasste fluorierte Treibhausgase
Contient des gaz à effet de serre fluorés relevant du protocole de Kyoto
Contiene gas fluorurati ad effetto serra disciplinati dai protocolle di Kyoto

CE
Bosch Thermotechnik
D-73249 Wernau/Gemany

Wärmepumpe



PV Speicher 6,5 kW

Exposé - Galerie



200qm² Halle



Wallbox

Exposé - Galerie



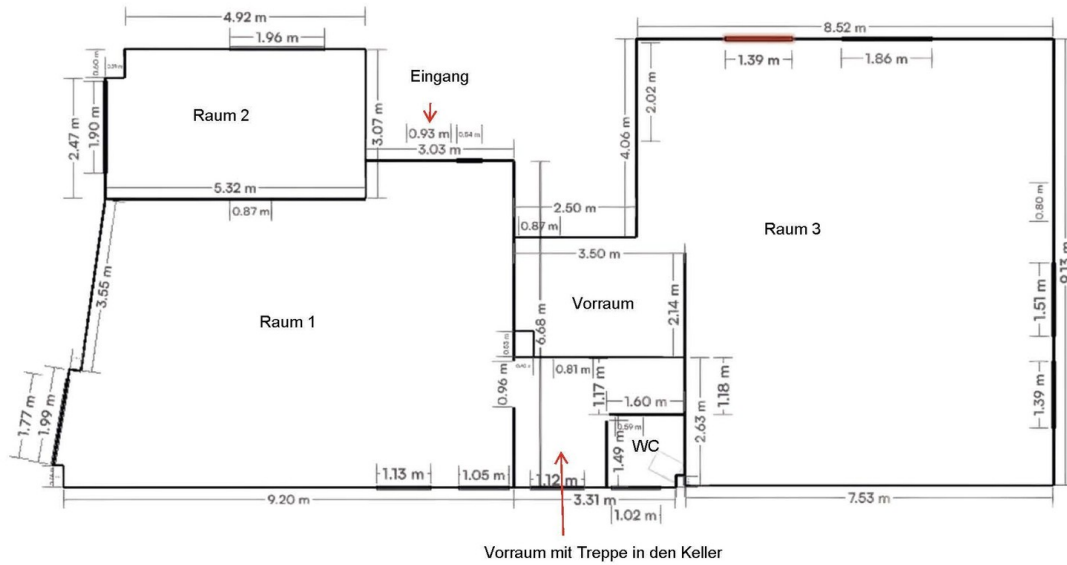
Haus und Halle von oben



Außenansicht

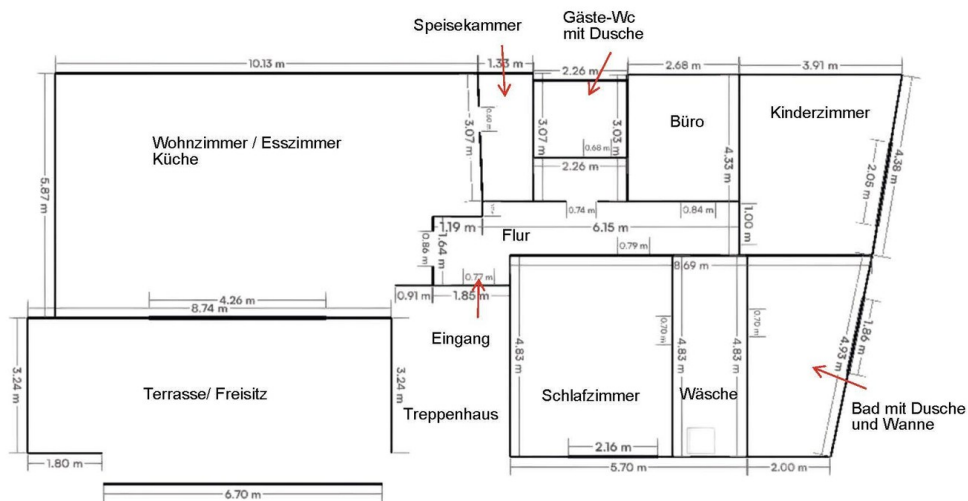
Exposé - Grundrisse

EG - unausgebaut



Erdgeschoss

1. OG - ausgebaut



1. Obergeschoss

