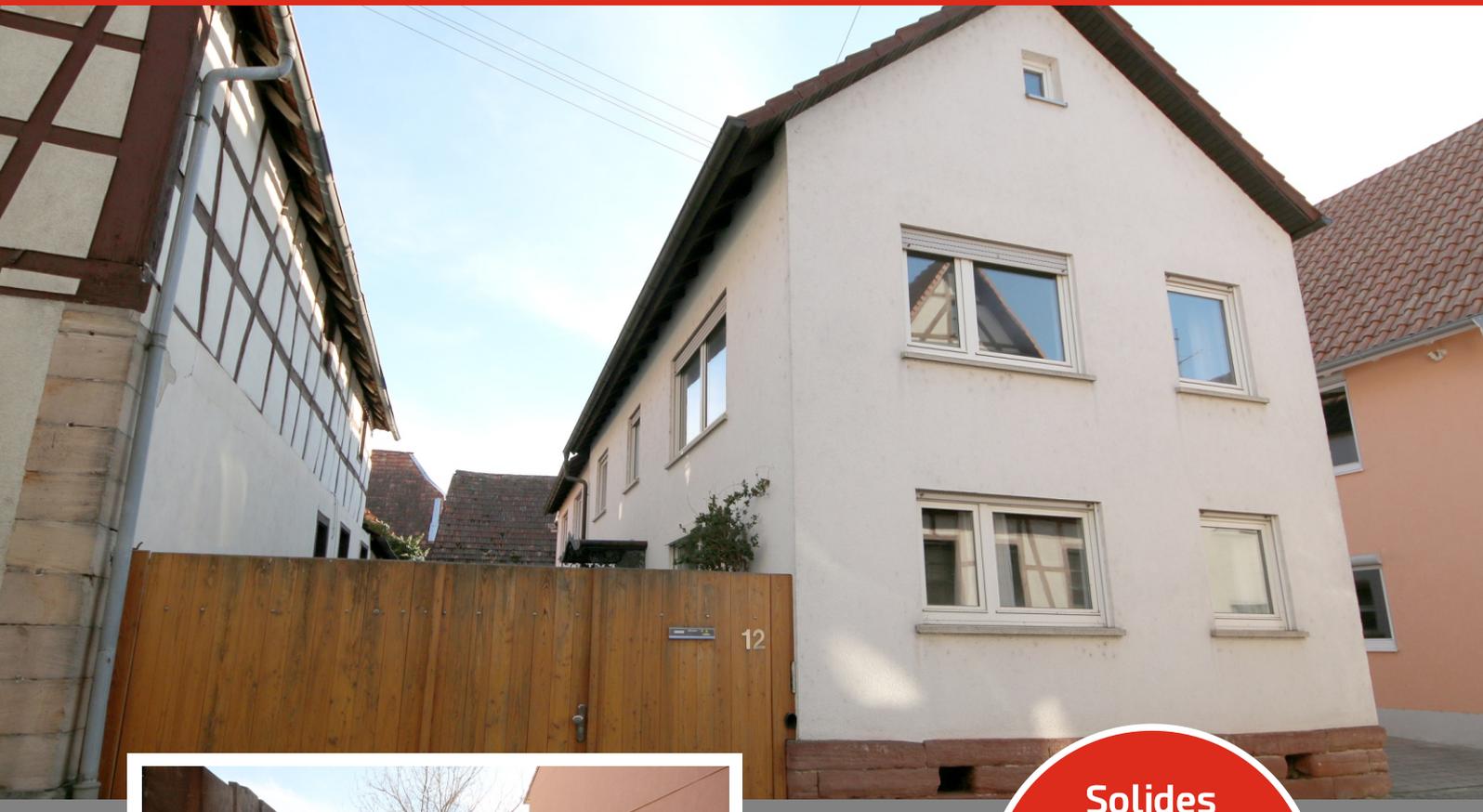


Hintergasse 12

76865 Rohrbach / Pfalz



**Solides
Einfamilienhaus**
★★★★★
in ruhiger Wohnlage
mit großem
Garten

Schönes Einfamilienhaus
mit Baugrund



großzügige
Raumaufteilung



Wohnzimmer
mit Kamin

Alles auf einen Blick:

Hochwertige Handwerksarbeiten

Standort:	Rohrbach
Baujahr:	1917 + 1967 (Anbau)
Wohnfläche:	ca. 180 m²
Nutzfläche:	ca. 50 m²
Grundstücksgröße:	ca. 738 m²
Anzahl Zimmer:	5,5
Badezimmer:	2
Kellerraum:	Weinkeller
Hauswirtschaftsr.:	vorhanden
Garage/Stellplatz:	1/5
Etagenanzahl:	2
Heizung:	Zentralheizung
Befeuernng:	Öl
Energieausweis:	in Bearbeitung



Wir bieten Ihnen hier ein solides Einfamilienhaus mit viel Platz und angrenzen Baugrund zum Kauf an! Unser Objekt liegt im Weinort Rohrbach, verkehrsberuhigte Lage sowie ein traumhafter Gartenanteil sind nur wenige Vorteile dieser schönen Immobilie. Unser Haus besitzt neben einem großen Weinkeller jede Menge Platz und Stauraum, so befindet sich unmittelbar neben dem Objekt eine Garage mit großer Scheune sowie angrenzender Hobby-Werkstatt. Der Grundstein für diese Immobilie wurde ca. 1917 gelegt, 1967 wurde die Immobilie aufgestockt und ein Anbau vor das eigentlich Haupthaus gesetzt. Die Befeuernng übernimmt eine Öl-Zentralheizung von 2005, bei Interesse liegt bereits ein Anschluss für Gas am Grundstück an. Das Haus wurde über die Jahre immer wieder renoviert und saniert. Neben den 2-fach verglasten Kunststofffenster finden Sie auch einen neuwertigen Echtholz-Dielenboden wieder, welcher ein absoluter Pluspunkt für diese Immobilie darstellt. Im Jahr 1994 wurden Böden, Türen sowie Decken komplett von einem Schreiner aus Frankreich erneuert und veredelt. So finden Sie nicht nur an der hochwertigen Innentreppe einmalige Handwerkskunst, sondern auch an der maßangefertigten Eingangstür! Es besteht die Möglichkeit eine weitere Immobilie auf diesem Grundstück zu bauen, erlaubt sind Bauten mit bis zu 2 Stockwerken. Dafür müsste die Scheune mit Garage eventuell weichen, eine mögliche Bebauung dürfen Sie gerne dem Nachbargrundstück entnehmen. Die Grundsubstanz dieses Einfamilienhaus ist vom Keller bis zum ausgebauten Dachgeschoss absolut solide, nach dem Auszug der Eigentümer vor 2 Jahren wurde im unteren Badezimmer eine Wand mit erhöhter Feuchtigkeit entdeckt. Hier sollten von den neuen Eigentümern zeitnah eine Sanierung unternommen werden. Das Dachgeschoss dieser Immobilie bietet Potenzial zum Ausbau in Wohnraum, aktuell wird der Dachboden nur als Lagerraum genutzt.



Hof inkl.
Außen-WC



Zugang zum Balkon
über Außen-
treppe



hochwertige
Holzarbeiten
★★★★★
Maßangefertigte
Türen, Treppen
und Decken



in fast allen
Räumen Echtholz-
Parkett verlegt
in 1A-Zustand
★★★★★



Zimmer mit
viel Tageslicht
★★★★★





großzügige
Scheune
mit Garage

★★★★★

gemauerter Weinkeller
aus Sandstein

