



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# VERKAUFT-Modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Einliegerwohnung in begehrter Feldrandlage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KSW238-1	<b>Stand vom:</b>	29.12.2022
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Ort:</b>	76879 Essingen	<b>Wohnfläche:</b>	293,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	564,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	3,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

**Kaufpreis:** 699.000,00 €

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2030-07-20
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2009
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Befeuerung:</b>	Luftwp
<b>Primärer Energieträger:</b>	LUFTWP	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	25.65 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Südliche Weinstraße	<b>Name:</b>	Fabian Lauer
<b>Straße:</b>	Martin-Luther-Straße 14	<b>Ort:</b>	76829 Landau in der Pfalz
<b>Telefon:</b>	+49 170 7725 917	<b>Faxnummer:</b>	+49 6341 54 963 61
<b>E-Mail:</b>	fabian.lauer@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-suedliche-weinstrasse.de

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

In begehrter Feldrandlage von Essingen liegt dieses moderne 2009 erbaute Einfamilienhaus mit ca. 293m<sup>2</sup> Wohnfläche. In dieser ist eine angrenzende Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50m<sup>2</sup> beinhaltet. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 564m<sup>2</sup> und der gepflegte Garten mit Sonnenterrasse und Teich ist vollständig nutzbar.

Alle Wohnräume verfügen über eine Fußbodenheizung, doppelt verglaste Kunststofffenster, elektrische Rollläden und Granit- bzw. Echtholzboden. Im gesamten Haus wurden weiße, teils extra breite Türen verbaut und es wurde überall feiner Streichputz als Wandbelag verwendet. Die Doppelgarage verfügt über ein elektrisches Tor und hat einen direkten Zugang zum Untergeschoss.

Nach dem Betreten des Hauses findet man auf der rechten Seite die großzügige Küche mit passender Einbauküche. Über den Durchgang zum Essbereich gelangt man gleichzeitig in den großen und offen gestalteten Wohnbereich. Ausreichend Tageslicht und einen schönen Blick in den Garten bekommt man durch die bodentiefen Fenster. Ein zusätzlicher Kamin lädt in den kalten Monaten zum Verweilen ein. Die angrenzende Einliegerwohnung kann auch von hieraus betreten werden, verfügt aber auch über einen separaten Zugang. Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch einen Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC.

Über eine Steintreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, welche jeweils einen einzelnen Zugang zu einem Balkon haben. Zudem gibt es zwei hochwertige Tageslichtbäder. Das eine beinhaltet neben WC, Waschbecken und ebenerdiger Dusche auch eine Badewanne. Das zweite Bad bietet WC, Waschbecken und Eckdusche.

Im Untergeschoss gibt es neben Heiz- und Waschkraum noch zwei weitere Räume, welche perfekt als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Über einen weiteren Hauswirtschaftsraum gelangt man in die große Doppelgarage.

Die Einliegerwohnung mit ca. 50m<sup>2</sup> Wohnfläche besteht aus einem offen gehaltenen Wohn- und Küchenbereich und einem großzügigen Badezimmer mit ebenerdiger Regendusche.

Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet ausreichend Platz zum wohlfühlen. Der heutige Teich wurde früher als Pool genutzt.

Sie haben hier eine einmalige und seltene Gelegenheit in einer der schönsten Gegenden an der Südlichen Weinstraße eine Immobilie in dieser Größe zu erwerben.

## Lage:

---

Die Gemeinde Essingen liegt im Landkreis Südliche Weinstraße und gehört der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich an. Insgesamt leben dort knapp 2.200 Menschen. Im Ort gibt es eine Grundschule, sowie Bäckereien und

Restaurants. Über den nahe gelegenen Bahnhof Knöringen-Essingen gibt es Verbindungen nach Landau und Neustadt.

Über die B272 und den Autobahnanschluss A65 sind Landau nach ca. 8km, Neustadt an der Weinstraße nach ca. 20km und Speyer nach ca. 25km erreicht.

## Ausstattung:

---

- Baujahr 2009
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Apartment mit ca. 50m<sup>2</sup> Wohnfläche
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- Kamin
- Granitböden / Echtholzböden
- Einbauküche
- Terrasse
- Gartenteich
- 2 x Balkon
- Deckenspots
- 3 Tageslichtbäder
- 1 Gäste-WC
- Staubsaugeranlage
- Doppelgarage elektrisch
- Zisterne für Gartenwasser

## Sonstiges:

---

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 06341-5496360 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an Fabian Lauer Immobilien, Franchisenehmer der Kensington Finest Properties Deutschland GmbH, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir bitten Sie für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihre Adresse und Telefonnummer mit anzugeben.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

## Bilder

KSW238-Einfamilienhaus in Essingen



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Eingang



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Eingang



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-WC



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Küche



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Essbereich



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Wohnzimmer



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Wohnzimmer



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Apartment



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Bad



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Bad



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Flur OG



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Schlafzimmer OG



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Bad I



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Bad I



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Kinderzimmer I



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Kinderzimmer II



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Bad II



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Balkon I





KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Zimmer UG



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Waschraum



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Zugang Garage



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Heizraum



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Garten



KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Terrasse



## KSW238-Einfamilienhaus in Essingen-Garten



## Team KENSINGTON

Ihre Immobilienexperten in der Region

Wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite. Gemeinsam mit unseren Kunden unterstützen wir diverse Organisationen.  
**KENSINGTON Südliche Weinstraße: dynamisch - jung - innovativ - fair**



Martin-Luther-Straße 14 - 76829 Landau  
 Tel.: 06341 54 963 60 - suedliche-weinstrasse@kensington-international.com

www.kensington-suedliche-weinstrasse.com

## Fabian Lauer

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Schon in jungen Jahren war es mein Ziel mich als Makler zu etablieren, sodass ich mich für eine Karriere in dieser abwechslungsreichen Branche entschied. Nach meiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann (HK) bei einer städtischen Wohnungsgesellschaft habe ich mich nur ein Jahr später selbstständig gemacht.

Als Immobilienberater bin ich nun seit mehreren Jahren an der Südlichen Weinstraße und der Südpfalz tätig und seit 2019 auch Lizenznehmer bei KENSINGTON Finest Properties Deutschland. Für mein Team und mich haben die absolute Diskretion, eine ehrliche Beratung, der persönliche Draht zu den Kunden und deren Zufriedenheit oberste Priorität. Zudem steht KENSINGTON für die optimale Vereinigung aus Qualität und Zielstrebigkeit.

Mein Name ist Fabian Lauer und ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!  
**Ihr Immobilienexperte in der Region Südliche Weinstraße,**

Fabian Lauer



Fabian Lauer  
 Geschäftsführer  
 Showroom Landau Pf. der Pfalz  
 Martin-Luther-Straße 14 - 76829 Landau  
 Tel.: 0170 772 59 17 - fabian-lauer@kensington-international.com

## Martin Wiland und Kevin Bergwitz

Liebe Immobilieninteressenten von KENSINGTON Südliche Weinstraße,

**WIR SIND  
 MARTIN WILAND  
 UND  
 KEVIN BERGWITZ**

Unsere Aufgabe ist es, Menschen den Kauf ihrer Immobilie zu ermöglichen. Daher arbeiten wir Hand in Hand mit dem jungen Team von KENSINGTON Südliche Weinstraße zusammen, um möglichst viele Menschen in die eigenen vier Wände zu begleiten oder sie beim Kauf einer Kapitalanlage zu unterstützen.

Während Sie durch KENSINGTON Südliche Weinstraße Ihre Wunschimmobilie analysieren, kümmern wir uns um die passende Finanzierung. Sie erleben bei uns eine enge Zusammenarbeit mit

unseren Kunden und profitieren gleichzeitig von sehr guten Konditionen. Im Vordergrund jeder Beratung stehen Ihre persönlichen Vorstellungen rund um den Kauf einer Immobilie. Diese bilden die Basis für Ihre Finanzierung. Wir arbeiten gemeinsam und auf Augeshöhe, bis alle Ihre Fragen gelöst sind.

Des Weiteren erhalten Sie bei uns Unterstützung bei der Gründung Ihrer Vermögensgegenstände für Sie ein- und Ihnen bleibt mehr Zeit für die Organisation und Gestaltung Ihrer neuen Immobilie.

Damit Sie eine Vorstellung bekommen, was wir für Sie leisten können, hier eine kurze Übersicht:

- Baufinanzierungen
- Anschaffungsfinanzierungen
- Pensionskassenfinanzierungen
- Umschuldungen
- einfache Modernisierungsmaßnahmen
- Nutzung günstiger Förderkredite

Gemeinsam mit dem Team von KENSINGTON Südliche Weinstraße beraten wir uns dafür zukünftig mit Ihnen zusammen zu arbeiten.

Reuen Sie jetzt oder zukünftig eine Finanzierung? Rufen Sie uns an! Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!



Viele Grüße

MARTIN WILAND  
 0176-62236726

KEVIN BERGWITZ  
 0176-40551741

## Benjamin Grill Versicherungen



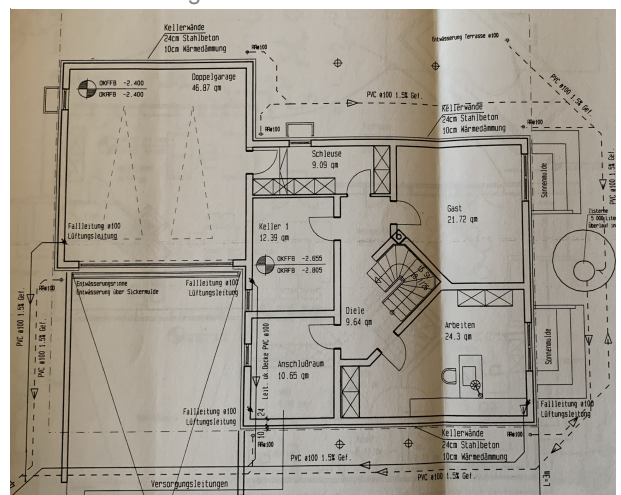
**Allianz**  
 Allianz Beratungs- und Vertriebs-AG  
 Benjamin Grill  
 Leiter der Kundenberatung  
 Kaufmann für Versicherungen und Finanzen  
 Tel.: 015151400421  
 Benjamin.grill@allianz.de  
 https://vertretung.allianz/bg.landau-pfalz



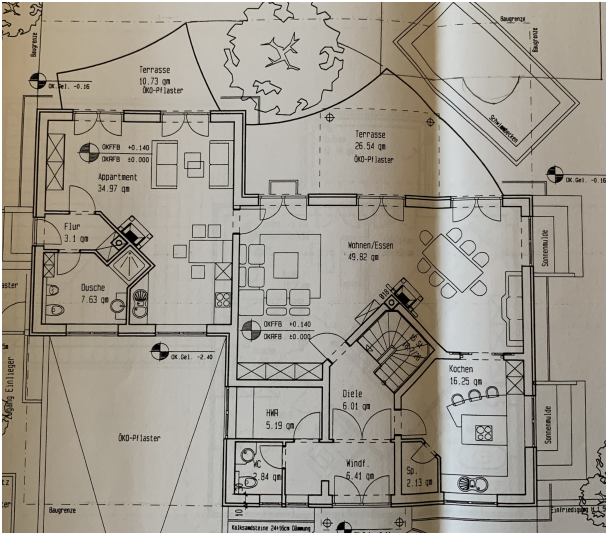
... der beste Schutz für Ihr Hab und Gut

Ich bin gerne für Sie da, wenn es um die Absicherung Ihrer Immobilie geht und freue mich auf Sie.  
 Ihr Benjamin Grill

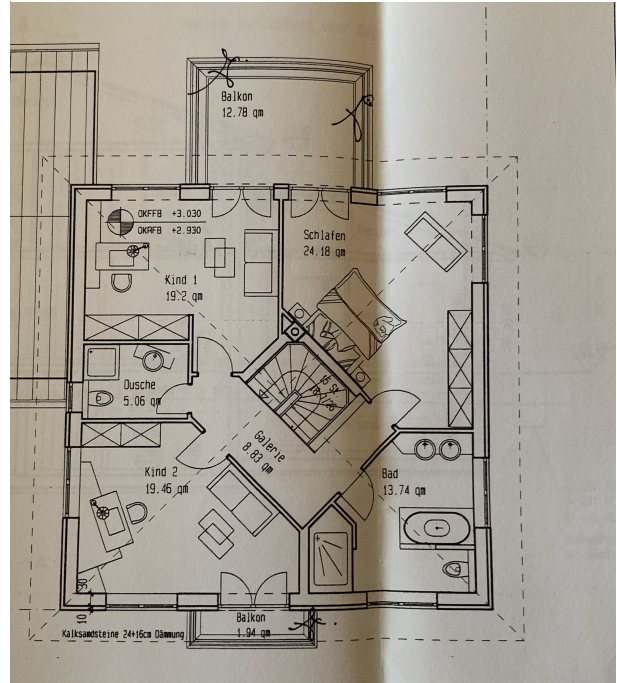
## Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



1840378\_1\_236591\_V1.jpg

1840378\_2\_236591\_V1.jpg

