



**MANDY WILLIAMS**  
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN



Immobilien-ID: MW24WG113

Erstklassiger Bungalow mit separater  
Einliegerwohnung

---

**67714 Waldfischbach-Burgalben**  
Hirtenstraße 113

# Details

Hirtenstraße 113 • 67714 Waldfishbach-Burgalben

|                                    |                |                          |                          |
|------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Objekttyp                          | Bungalow       | Qualität der Ausstattung | Gepflegt                 |
| Zimmeranzahl                       | 5              | Barrierefrei             | Nein                     |
| Wohnfläche ca.                     | 170            | Aufzug                   | Nein                     |
| Grundstücksfläche ca.              | 562            | Balkon                   | Nein                     |
| Etage                              | 1              | Terrasse                 | Ja                       |
| Gesamtzahl Etagen                  | 1              | Garten                   | Ja                       |
| Baujahr                            | 1973           | Keller                   | Ja                       |
| Jahr letzte vollständige Sanierung | 2010           | Einbauküche              | Ja                       |
| Objektzustand                      | Gepflegt       | Anzahl Stellplätze       | 2                        |
| Heizungsart                        | Zentralheizung | Vermietungsstatus        | Bewohnt durch Eigentümer |
| Befeuerungsart                     | Gas            | Verfügbar ab             | Nach Absprache           |
| Zustand der Heizung                | Gepflegt       | Kaltmiete                | N/A                      |
| Energieausweistyp                  | Bedarfsausweis | Hausverwaltung           | N/A                      |
| Energiekennwert                    | 249.3          | Hausgeld                 | N/A                      |
| Energieeffizienzklasse             | G              | Rücklagen                | N/A                      |
|                                    |                | Umlagefähige Kosten      | N/A                      |
| Kaufpreis pro Quadratmeter         |                |                          | 1758,82 €                |
| <b>Immobilienkaufpreis</b>         |                |                          | <b>299.900,00 €</b>      |
| Provision für Käufer (inkl. MwSt.) |                |                          | 3.57 %                   |

## Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben in diesem Exposé sind nach bestem Wissen zusammengestellte Vorabinformationen und bilden den Stand zum Zeitpunkt der Exposé-Erstellung ab. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Angaben wie immer ohne Gewähr. Mehr zu unseren AGB unter: [www.mandy-williams.com/agb](http://www.mandy-williams.com/agb)



# Ausstattung

Hirtenstraße 113 • 67714 Waldfishbach-Burgalben

- Dieser erstklassige Bungalow wurde im Jahr 1973 massiv erbaut und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Er verfügt über einen Keller und eine separate Einliegerwohnung.
- Sanierungen fanden im Jahr 2010 statt, wodurch der Bungalow eine moderne Note erhielt.
- Mit einer Wohnfläche von ca. 106 Quadratmetern überzeugt der Hauptwohnbereich durch eine schöne Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern und einer Loggia. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich öffnet sich zur ca. 20 Quadratmeter großen, vollüberdachten Terrasse.
- Die teilmöblierte Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 47 Quadratmetern bietet zwei Zimmer, ein Duschbad und einen Flur, ideal zur Selbstnutzung oder Vermietung.
- Eine moderne Einbauküche mit erstklassigen Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten. Die Einliegerwohnung ist mit den entsprechenden Küchenanschlüssen ausgestattet.
- Die Tageslichtbäder verfügen über eine Dusche, während ein Gäste-WC im Eingangsbereich des Bungalows vorhanden ist.
- Der Keller mit einer Deckenhöhe von ca. 2.50 Meter beherbergt einen Waschraum, Heizraum, Kellerraum und einen großen Hobbyraum.
- Das großzügige Grundstück von etwa 562 m<sup>2</sup> mit leichter Hanglage lädt mit seinen Sitzgelegenheiten, grünen Wiesen und den liebevoll angelegten Eckbeeten zum Verweilen ein.
- Außen stehen eine Doppelgarage, öffentliche Stellplätze auf der Straße und ein großer Parkplatz zur Verfügung.
- Die im Jahr 2010 erneuerte Gaszentralheizung und die doppelt verglaste, wärmeisolierte Fenster mit Rollläden sichern ein angenehmes Raumklima.
- Des weiteren wurden in der Hauptwohnung Sanitär, Innentüren und Fliesen, sowie PVC-Böden im Jahr 2010 erneuert.
- Das Dach wurde im Jahr 2014 komplett neu mit Betondachsteinen Taunus Pfanne eingedeckt.
- Das Haus wird aktuell vom Eigentümer bewohnt und ist nach Absprache verfügbar.

## Küche

- ✓ Moderne Einbauküche
- ✓ Elektrogeräte

## Badezimmer

- ✓ Altersgerechte Dusche
- ✓ Sie und Er Waschbecken
- ✓ Fenster

## Wohnräume

- ✓ Offener Ess- und Wohnbereich

## Außenbereich

- ✓ Terrasse
- ✓ Loggia
- ✓ Freisitz



# Lage

Hirtenstraße 113 • 67714 Waldfishbach-Burgalben



**Waldfishbach-Burgalben** ist eine Gemeinde in Rheinland-Pfalz, die sich durch ihre ruhige Lage und naturnahe Atmosphäre auszeichnet. In der Umgebung gibt es zahlreiche Wälder und Grünflächen, die hervorragende Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien bieten.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten und Fachgeschäften, die leicht erreichbar sind. Bildungseinrichtungen wie Grundschulen und eine Realschule plus sind gut vertreten, ebenso wie Kitas, die eine umfassende Betreuung für Kinder ermöglichen.

In Waldfishbach-Burgalben gibt es Arztpraxen und Apotheken, die die medizinische Grundversorgung sicherstellen. Für spezialisierte medizinische Behandlungen sind die Krankenhäuser in den nahegelegenen Städten gut erreichbar.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Waldfishbach-Burgalben ist über die B270 erreichbar, die eine schnelle Anbindung an Städte wie Kaiserslautern und Pirmasens ermöglicht.

Der Bahnhof der Gemeinde bietet Verbindungen in die umliegenden Städte, und mehrere Buslinien fahren regelmäßig durch die Gemeinde.

Zudem gibt es gut ausgebaute Radwege, die eine umweltfreundliche Fortbewegung innerhalb der Gemeinde und in die Umgebung ermöglichen.



**MANDY WILLIAMS**  
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN





## Haben Sie Fragen?

Gern beantworte ich alle Ihre Fragen persönlich.

+49 (0) 175 – 651 – 0001  
[info@mandy-williams.com](mailto:info@mandy-williams.com)

Mandy Williams  
Ihre Immobilienmaklerin

