

## Luxuriöses Anwesen mit mediterranem Ambiente in der Toskana der Pfalz, Südlage

Oberotterbach (76889), Landkreis: südliche Weinstraße, Rheinland-Pfalz

**Gesamtfläche inkl. Nutzfläche:** 425 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 330 m<sup>2</sup>

**Grundstück:** 840 qm.

**Objektzustand:** Vollsaniert

**Ausstattung:** Gehobene Qualität



**Preis/Gesamtfläche:** 2.965,00 Euro/m<sup>2</sup>

**Preis/Wohnfläche:** 3.820,00 Euro/m<sup>2</sup>

**Gesamtpreis:** 1.260.000,00 Euro

## Inhaltsverzeichnis

Bausubstanz & Energieausweis	3
Objektbeschreibung	4
Ausstattung	6
Lage	7
Sonstiges	8
Grundriss 1. Dritte Ebene des Hauses	9
Grundriss 2. Zweite Ebene des Hauses	17
Grundriss 3. Erste Ebene des Hauses	26

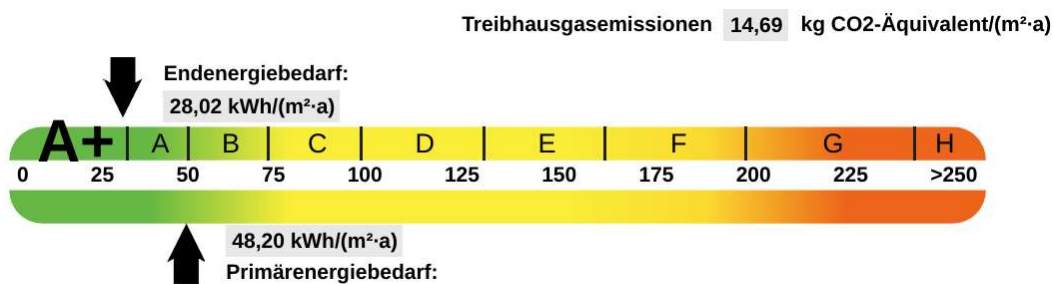
## Bausubstanz & Energieausweis

**Baujahr:** 1995

**Letzte Modernisierung/ Sanierung:** 2021-2024

**Energieausweis:** liegt vor

**Endenergiebedarf:**



**Heizungsart:** Solaranlage und Wärmepumpe

**Garage:** Garage mit elektrischem Tor für 2 Stellplätze und 2 Außenstellplätze



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht luxuriöses Anwesen für gehobene Ansprüche.

Diese Villa begeistert durch ihren ausgezeichneten Stil, eleganten Komfort und einzigartiges Design.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, während bodentiefe Galeriefenster das Tageslicht optimal einfangen. Durch die großen Fenster kann man die mediterrane Gestaltung des Gartens mit Zypressen und Olivenbäumen bewundern.

Dieses Haus ist ein wahrer Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner, die Stil auf höchsten Wohnkomfort legen.

**Das Haus besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten** mit einer jeweiligen Wohnfläche von ca. 250 und 80 m<sup>2</sup> sowie einer Nutzfläche von 95 m<sup>2</sup>.

**Die erste Wohneinheit der Villa** gestaltet sich wie folgt:

- **Dritte Ebene des Hauses:** zwei große Schlafzimmer, je mit großem Balkon und En Suite Badezimmer; umlaufende Galerie mit Ankleide und freie Sicht zum Erdgeschoss
- **Zweite Ebene des Hauses:** Flur; Toilette; Küche mit Hauswirtschaftsraum; Esszimmer mit barrierefreiem Zugang zur ersten Terrasse; Wohnzimmer mit imposantem Kamin mit Zugang zur zweiten barrierefreien Terrasse; Bibliothek/Büro; Gästeschlafzimmer,
- **Erste Ebene des Hauses:** Keller, Weinkeller, Technikraum, Werkstatt, Flur, Garage mit elektrischem Tor.

**Die zweite Wohneinheit (Erste Ebene des Hauses)** ist eine ebenerdige Einliegerwohnung mit separatem Haupteingang bestehend aus:

- zwei Schlafzimmer, Wohn/Esszimmer mit Zugang zur dritten barrierefreien Terrasse, Flur, Küche, Duschbad, Keller.



## Objektbeschreibung

Die Villa verfügt insgesamt über:

- 5 Schlafzimmer,
- 3 Badezimmer,
- 1 Gästetoilette,
- 2 Küchen,
- 3 Keller,
- Doppelgarage,
- Mediterran angelegter Landschaftsgarten  
(Zypressen, Olivenbäume Feigenbäumen)
- 3 Terrassen,
- Teich mit Wasserfall.



## Ausstattung

Die Villa bietet folgende Ausstattungsmerkmale:

- größtenteils hochwertige Parkettfußböden sowie Fliesenfußböden mit Designer Inlays in den Ess- und Wohnräumen,
- die Bäder sind mit Dusche oder Badewanne, WC, hochwertig ausgestattet und gefliest,
- komplette Gesamtrenovierung (2021-2024) inkl. Fenster, Böden, Badezimmer, Installationen sowie neue autark Heizungstechnik (Solaranlage/Wärmepumpe, 2024),
- Schreinerarbeiten (Kleiderschränke- und Innentüren, 2024),
- Gartenumbau (2020 - 2023).



## Lage

Spektakuläre Weinbergrandlage im touristischen Dreieck (Schweigen-Wissembourg-deutsche Weinstrasse)!

Oberotterbach liegt direkt am Weintor im Landkreis (südliche Weinstraße) in Rheinland-Pfalz und grenzt an das französische Elsass.

Komplette Infrastruktur in ca. 2 km:

- Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs,
- große Discounter,
- Ärzte, Apotheken, Zahnärzte, Banken uvm.,
- Kindergarten, Grundschule.

Entfernungen zu Städten:

- Bad Bergzabern - 3 km
- Landau in der Pfalz - 20 km
- Karlsruhe - 40 km
- Mannheim - 70 km
- Wissembourg (Frankreich) - 4 km
- Strasbourg (Frankreich) - 70 km

Nichteinsehbare Südlage auf allen Terrassen und Balkons mit Weitblick in die Weinberge. Absolute Ruhe ohne Autoverkehr und exzellenten Nachbarschaftsverhältnissen in bester Umgebung.



## Sonstiges

Die zur Villa gehörende Einliegerwohnung wird derzeit als Ferienwohnung genutzt.

Aktuelles Wertgutachten identisch mit Verkaufspreis.

Makler- und Provisionsfrei da Angebot direkt von Eigentümer.





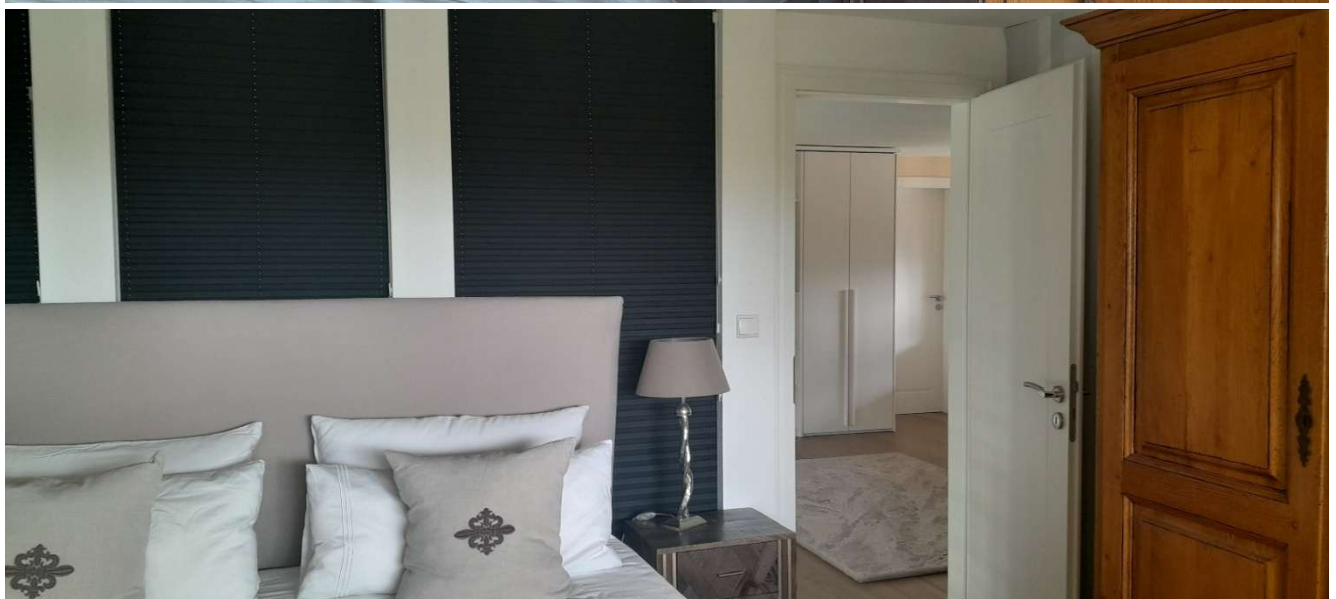
## Grundriss 1. Dritte Ebene des Hauses



## Grundriss 1, 01. Galerie

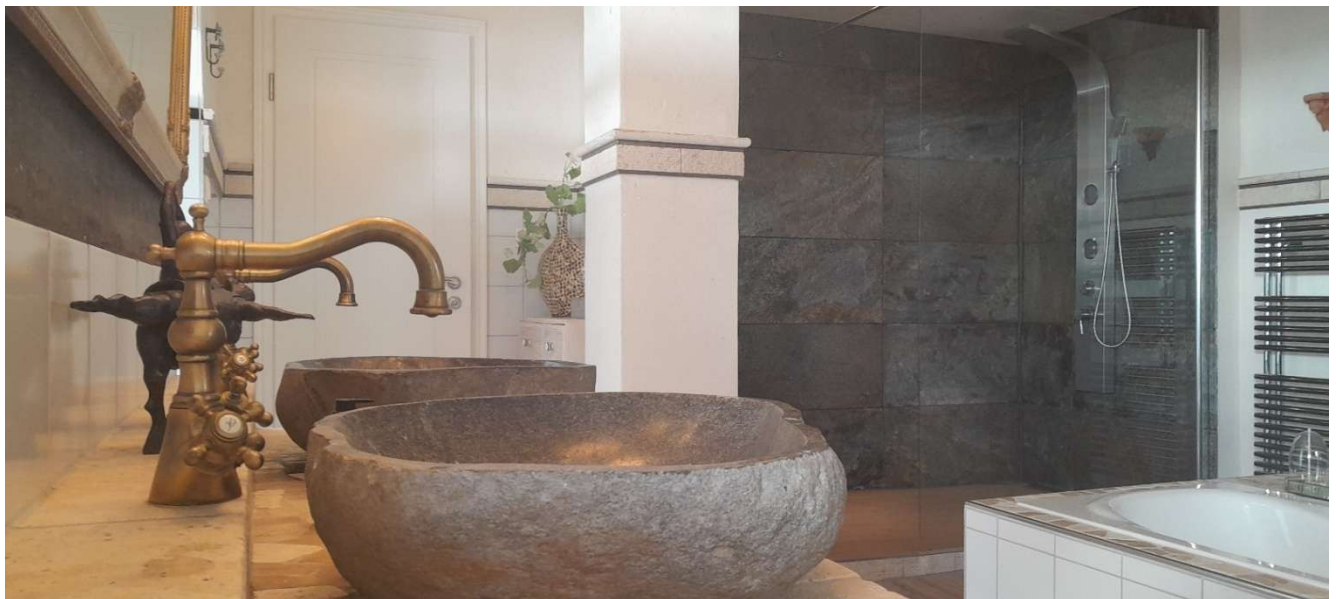


## Grundriss 1, 02. Schlafzimmer nr. 1





**Grundriss 1, 03. Badezimmer nr. 1**





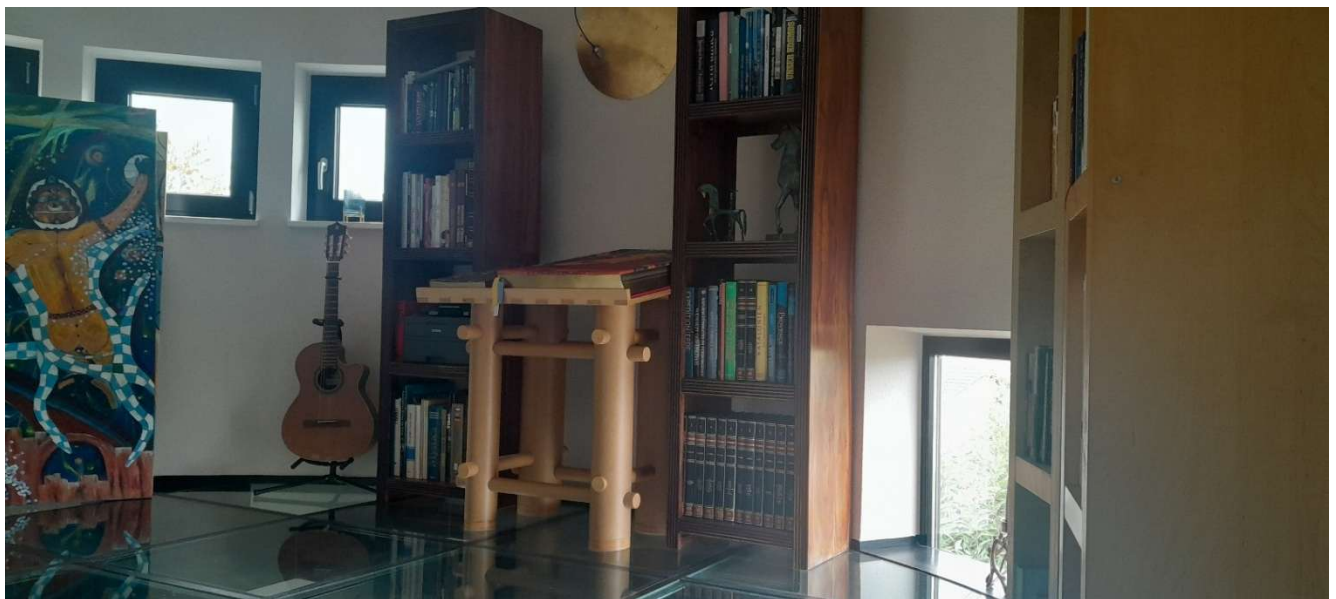
## Grundriss 1, 04. Gästezimmer/Schlafzimmer nr. 2



### Grundriss 1, 05. Badezimmer nr. 2



### Grundriss 1, 06. Bibliothek



## Grundriss 1, 07. Balkon nr. 1



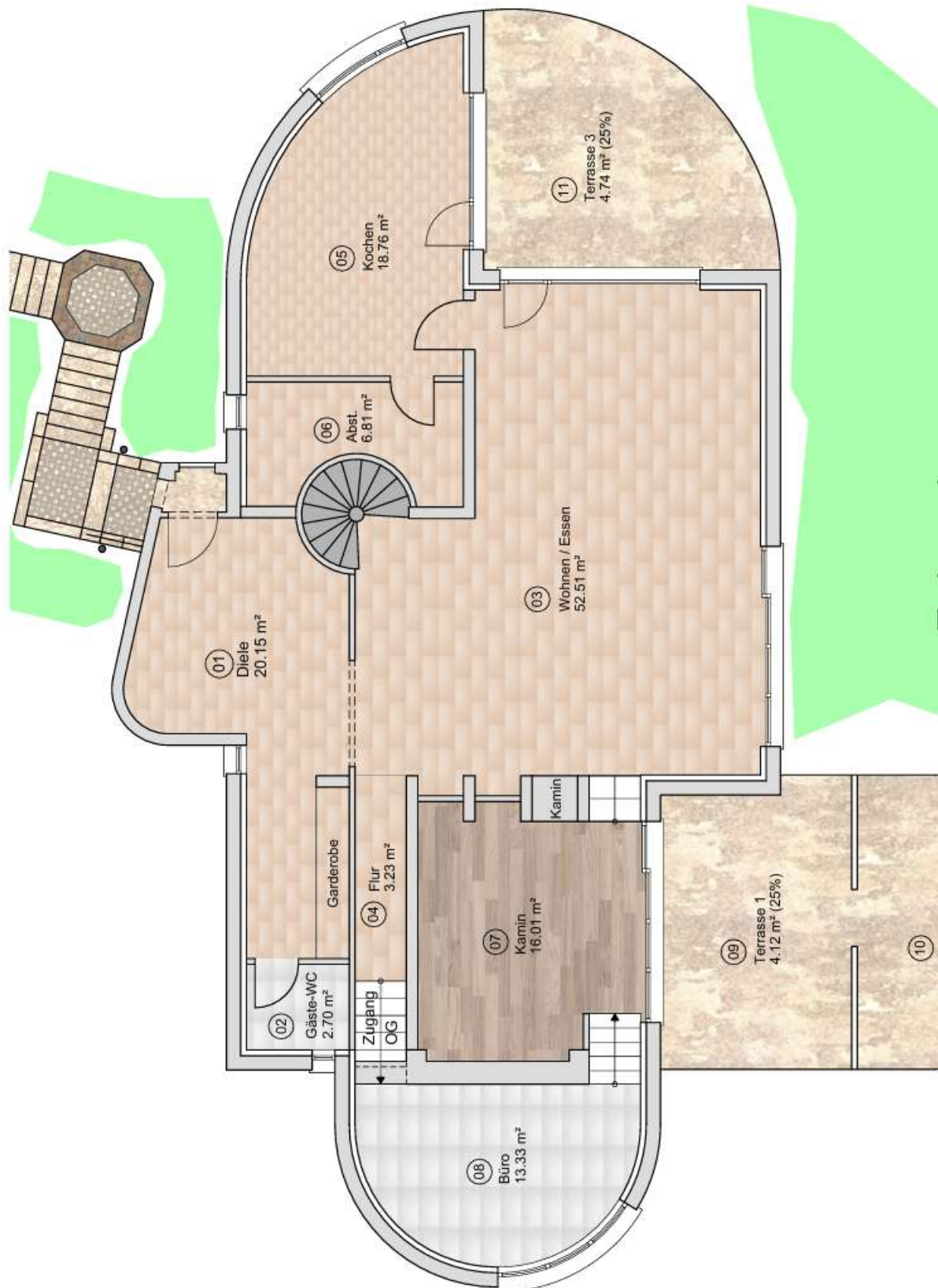


## Grundriss 1, 08. Balkon nr. 2

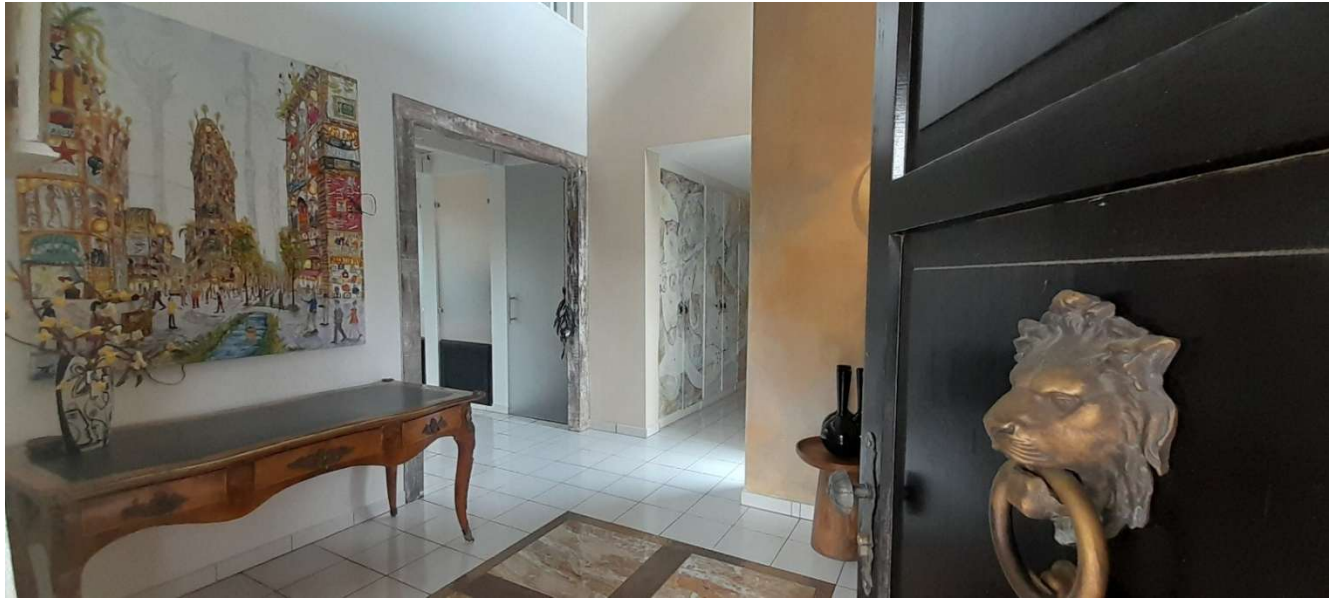




## Grundriss 2. Zweite Ebene des Hauses



## Grundriss 2, 01. Diele



## Grundriss 2, 02. Gäste-WC





## Grundriss 2, 03. Wohnen/Essen









## Grundriss 2, 05 und 06. Küche und Wirtschaftsraum



## Grundriss 2, 07. Kaminraum





## Grundriss 2, 08. Büro/Gästeschlafzimmer



### Grundriss 2, 09-10. Terrasse nr. 1

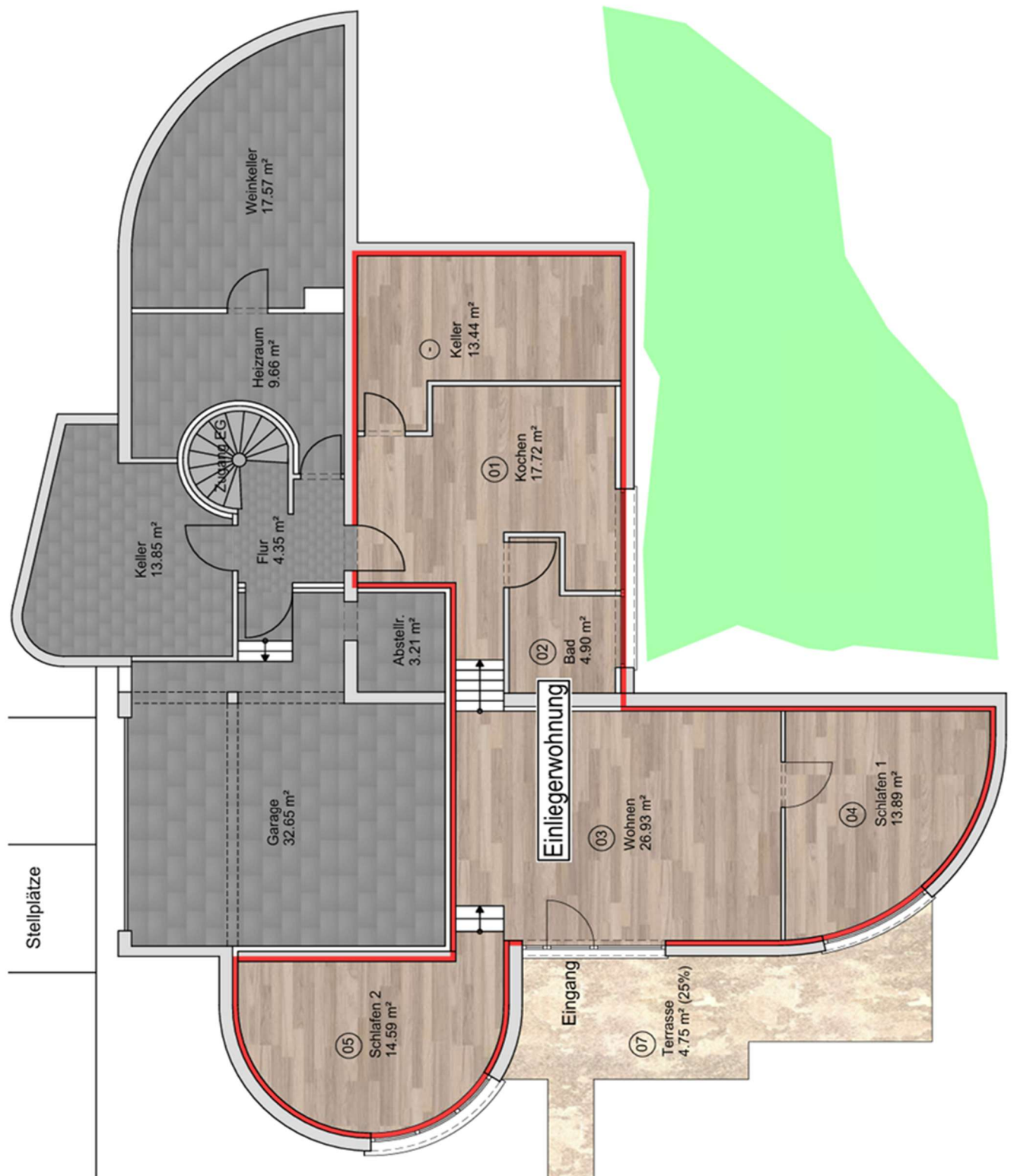


### Grundriss 2, 11. Terrasse nr. 2





## Grundriss 3. Erste Ebene des Hauses

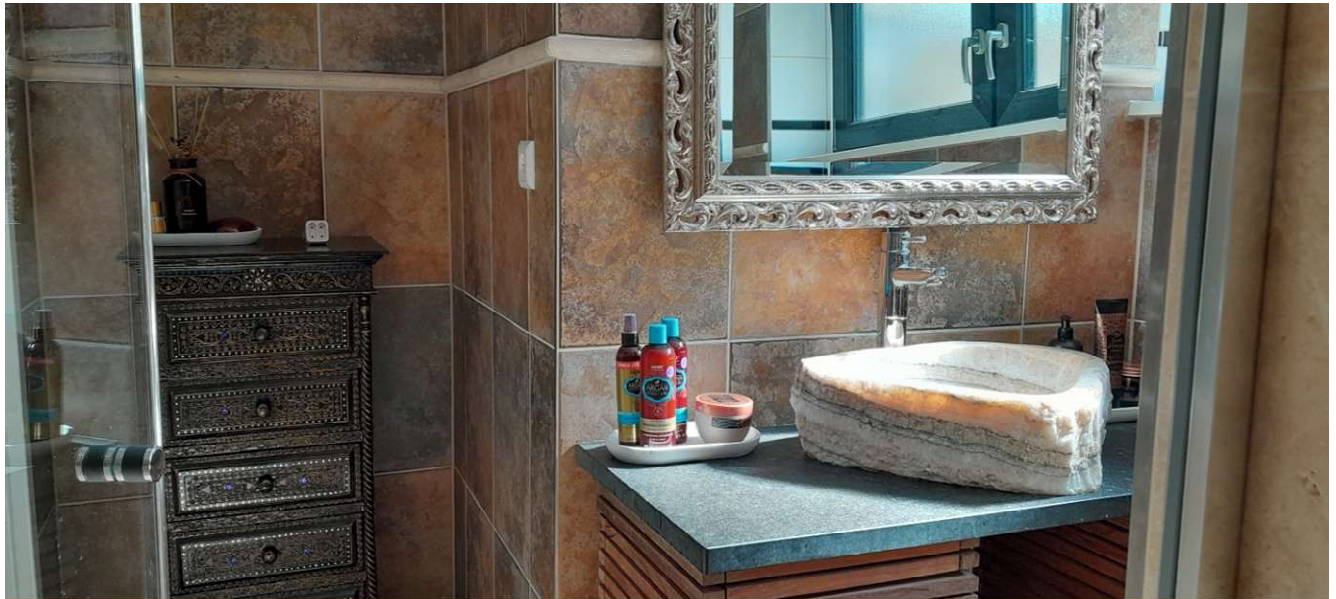




## Grundriss 3, 01. Küche



## Grundriss 3, 02. Bad





### Grundriss 3, 03. Wohnraum





### Grundriss 3, 04. Schlafzimmer nr. 1



### Grundriss 3, 05. Schlafzimmer nr. 2





### Grundriss 3, 07. Terrasse nr. 3

