Waldrohrbach – Waldrohrbach

RESERVIERT - Ruhig und idyllisch Wohnen mit Panoramablick über die Dächer von Waldrohrbach

Objektnummer: 23067040

KAUFPREIS: 310.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 148 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 627 m²

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Auf einen Blick

Objektnummer	23067040
Wohnfläche	ca. 148 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	310.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	01.12.2033
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	113.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Ein erster Eindruck

In idyllischer Lage von Waldrohrbach steht dieses 1-2-Familienhaus auf einem 627 m² großen Grundstück mit Garage. Das Haus wurde 1992 in ruhiger Lage erbaut und bietet einen wunderschönen Panoramablick. Das Garten-/Kellergeschoss wurde in Massivbauweise, das Erdgeschoss in Fertigbauweise errichtet. Es wurde als Zweifamilienhaus genehmigt, jedoch in den letzten Jahren als Einfamilienhaus genutzt. Auf ca. 148 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, zwei Küchen und zwei Bäder. Über einige Stufen betreten Sie das Haus und stehen im großzügigen Dielenbereich. Links vom Eingang befindet sich die Küche, die nahtlos in den Wohn-/Essbereich übergeht. Im Essbereich lassen die bodentiefen Fenster des Erkers viel Licht herein und versprühen eine angenehme Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus hat einen schönen Ausblick und kann die wohlige Wärme des Kamins genießen. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, von dem Sie den wunderschönen Panoramablick genießen können. Direkt angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, das mit seiner gemütlichen Atmosphäre einen angenehmen Rückzugsort darstellt. Auch hier haben Sie Zugang auf den Balkon, um den Tag mit dem sanften Rauschen der Natur im Hintergrund zu beginnen. Vervollständigt wird diese Etage mit einem praktischen Abstellraum und einem hell gefliesten Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Über die massive Treppe gelangt man, vorbei am Heizraum, ins Gartengeschoss. Hier befinden sich zwei Zimmer, die aktuell als Schlaf- und Kinderzimmer genutzt werden, ein Duschbad sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Küchenanschlüssen. Beide Zimmer haben Zugang auf die Terrasse und in den terrassierten Garten. Das Gartengeschoss kann nicht nur vom Innern des Hauses begangen werden, sondern hat einen separaten Zugang von außen. Eine geräumige Garage bietet nicht nur sicheren Stellplatz für Fahrzeuge, sondern auch Platz für Ihre Fahrräder. Der zusätzliche Stellplatz rundet das Anwesen ab, indem er bequemes Parken für Gäste oder zusätzliche Fahrzeuge ermöglicht. Sowohl die Garage als auch der Stellplatz sind unterkellert. Hier befinden sich zwei Kellerräume und ein innenliegendes Duschbad. Im Erdgeschoss sorgen weiße Fliesen für Helligkeit. Im Untergeschoss wurde ein Laminatboden gewählt, der eine wohnliche Atmosphäre schafft. Die doppelt verglasten Holzfenster, aus dem Jahr 1992 haben alle Rollläden. Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizung aus dem Baujahr. Die Terrasse als auch der Balkon schaffen gemütliche Rückzugsorte im Freien. Insgesamt präsentiert sich das Haus mit dem wunderschönen Ausblick und der ruhigen Lage als interessantes Anwesen, das mit handwerklichem Geschick zu einem neuen zu Hause werden kann.

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Ausstattung und Details

- Kaminofen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- doppelt verglaste Holzfenster von 1992
- Zwei Bäder
- Ölheizung von 1992
- Balkon mit Panoramblick
- Terrasse
- Zwei Kellerräume
- Garage
- Stellplatz
- ruhige Lage
- Hanglage
- Garten-/Untergeschoss in Massivbauweise
- Erdgeschoss in Fertigbauweise
- Wohnfläche EG: ca. 90,68m²
- Wohnfläche UG: ca. 57,49m²

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Alles zum Standort

Waldrohrbach liegt am Fuße des Rehbergs, dem höchsten Berg im deutschen Teil des Wasgaus und hat ca. 400 Einwohner. Ein Gemeindekindergarten gibt es direkt im Ort. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien oder auch Apotheken sind im 10 Fahrminuten entfernten Annweiler ausreichend vorhanden. Ebenso eine Grundschule, sowie weiterführende Schulen. Im direkt benachbarten Waldhambach gibt es einen Allgemeinmediziner. Verkehrsanbindung: Über die Bundesstraße 48 sind sowohl Annweiler (10 Minuten) als auch Bad Bergzabern (15 Minuten) zu erreichen. Die Universitätsstadt Landau ist über die B10 nach ca. 20 Minuten per Auto zu erreichen. Von hierab haben Sie über die Autobahn 65 eine schnelle Anbindung in die Metropolregion Rhein-Neckar sowie Karlsruhe. Über den öffentlichen Nahverkehr erreicht man per Busverbindung nach wenigen Stationen Annweiler. Hier gibt es dann auch die Möglichkeit auf die Deutsche Bahn umzusteigen.

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com