

Winden – Winden

# Liebevoll saniertes kleines Fachwerkhaus mit teilausgebauter Scheune und Ferienwohnung

CODICE OGGETTO: 23067009

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 310 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23067009
Superficie netta	ca. 107 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1808

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

[www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)

**CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden**

## Una prima impressione

Dieser ruhig gelegene nostalgische Zweiseitenhof besteht aus einem zwischen 2001 und 2004 liebevoll restaurierten und sanierten Wohnhaus sowie einer teilausgebauten Scheune mit Ferienwohnung und Büro. Ein gemütlich, mediterran anmutender Innenhof mit Muschelkalkpflasterung und Sandsteinmauer wartet darauf, durch Pflanzen und Dekoration zu einem sonnigen Wohlfühlort gestaltet zu werden. Sowohl das schöne Fachwerkhaus aus dem Jahr 1808 sowie die Scheune, die noch älter ist, stehen unter Denkmalschutz und wurden durch liebevolle und detailgetreue Restaurierung in deren ursprünglicher Schönheit erhalten und durch aufwendige Sanierungsmaßnahmen modernisiert. Schon beim Betreten des Wohnhauses durch die rustikale Elsässer Holztür wird deutlich, dass hier mit viel Liebe zum Detail der Charme vergangener Zeit erhalten wurde. Im Flur dieses Kleinods, fällt sofort die schöne Treppe mit Fliesenverzierungen ins Auge. Von hier können Sie die Räume des Erdgeschosses betreten: die Wohnküche mit angrenzender Speisekammer, das Wohnzimmer und das Gäste-WC. Das Wohnzimmer ist ein charaktvoller Raum mit freiliegenden Balken, der Charme und historisches Flair ausstrahlt. In der geräumigen Küche können Sie gemeinsam mit Ihren Lieben kochen und essen, denn sie bietet viel Arbeitsfläche und ausreichend Platz für einen Esstisch. Die vorhandene Einbauküche, die sich optisch in das historisch gemütliche Bild des Hauses einfügt, ist mit einem Gasherd und einer Dunstabzugshaube ausgestattet. Diese beiden Elektrogeräte sowie die Einbauküche sind im Kaufpreis enthalten. Im oberen Bereich des Hauses, befinden sich das Schlafzimmer sowie das Bad. Außerdem gibt es noch einen kleinen Raum, von dem Sie über eine Raumpartreppe auf eine Empore unter dem Dach gelangen. Das Schlafzimmer, welches bis zum Giebel offen ist, mutet durch die frei gelegte Balkenkonstruktion und die Höhe zugleich rustikal wie auch luftig an und wird der perfekte Rückzugsort für Ihren erholsamen Schlaf. Dazu trägt auch die im gesamten Haus verwendete Sumpfkalkfarbe in Verbindung mit den eingebauten Wandheizungen und dem damit einhergehenden Raumklima bei. Die Größe des Badezimmers sowie die begehbare extravagante Dusche, in Verbindung mit der freistehenden Löwenfußbadewanne verleihen dem außergewöhnlichen Bad einen Hauch von Antike. Die hier verlegten Terrakottafliesen unterstreichen die warme, fast schon mediterrane Atmosphäre, die Sie in Zukunft bei einem wohltuenden Bad genießen können. Das Erdgeschoss der Scheune könnte für den Betrieb eines Gewerbes genutzt werden. Das Dachgeschoss, welches als Ferienwohnung genehmigt war, hat der Eigentümer begonnen zu sanieren und auszubauen. Auf einer Fläche von ca. 55 m<sup>2</sup> sind neben einem großen, hellen Wohnraum, noch eine separate Küche und ein Badezimmer vorgesehen. Über eine Raumpartreppe erreicht man eine Empore unter dem Dach. Alle Räume warten darauf, komplett fertig gestellt zu werden. Die restlichen Arbeiten sind

jedoch überschaubar und beziehen sich unter anderem auf das Einsetzen von Schaltern und Steckdosen, Wände streichen, Einbau einer bereits vorhandenen Holztreppe und Geländer etc. Die Technik in Form der Daten-, Strom- und Heizungsleitungen ist bereits vorhanden. Das nach Süden ausgerichtete Dach der Scheune eignet sich perfekt für Photovoltaik und Solarthermie. Die Flächenheizungen in Haus und Scheune sind ideal für energiesparende Heizsysteme wie etwa Wärmepumpen geeignet. Da die beiden Gebäude unter Denkmalschutz stehen, entfallen jedoch die energetischen Verpflichtungen zum Nach-/ und Umrüsten. Wenn Sie in Ihrem eigenen Zuhause wohnen und arbeiten oder wohnen und Hobby vereinen möchten, sind Sie hier genau richtig. Singles, Paare und Familien mit größerem Kind finden hier ein neues Zuhause.

**CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden**

## Dettagli dei servizi

- Zweiseitenhof
- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Innenhof mit Muschelkalk
- Videoüberwachung im Hof
- 10 m tiefer Brunnen mit historischer Sandsteineinfassung
- Alarmanlage
- Einbauküche
- Wasser-/ und Heizungsleitungen: in den letzten 20 Jahren erneuert
- Stromleitungen wurden 2015 erneuert
- Lehm- und Kalkfarben
- einzeln steuerbare Wandheizungen
- Echtholz Dielen und Steinfliesen
- teilunterkellert
- Gas-Zentralheizung von 2005
- Solnhofer Platten mit Fußbodenheizung im DG der Scheune

**CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden**

## Tutto sulla posizione

Winden in der Pfalz ist ein kleiner, malerischer Ort im Landkreis Germersheim mit etwas mehr als 1.000 Einwohnern, dessen Ortsbild von vielen historischen, gut erhaltenen Fachwerkhäusern geprägt ist. In verschiedenen Höfen kann man regionale Produkte direkt vom Erzeuger kaufen. Der idyllische Weinort, umgeben von Wiesen und Weinbergen, gehört zur Verbandsgemeinde Kandel. Die nächsten größeren Einkaufsmöglichkeiten befinden sich daher dort oder im nahe gelegenen Bad Bergzabern. So klein und beschaulich der Ort auch ist, Langeweile kommt dank der intakten Vereinskultur nicht auf. Zudem wird die Pfälzer Lebensart mit gleich zwei überregional bekannten Festen gefeiert und auch die Gaumenfreuden kommen in gleich mehreren Gaststätten nicht zu kurz. In den örtlichen Gaststätten findet man nicht nur regionale Köstlichkeiten, sondern auch mediterranes Flair bei einer guten Pasta oder Pizza beim Italiener um die Ecke. Am Wochenende gibt es im Café Carmello leckeren Kuchen und abends Flammkuchen und Cocktails mit Blick auf eines der vielen Storchennester, die das Ortsbild prägen. Im kleinen Dorfladen gibt es Backwaren und andere Dinge des täglichen Bedarfs. Außerdem wird der Ort von einem mobilen Metzgerwagen angefahren. Gäste können in verschiedenen privat geführten Ferienwohnungen oder Gästezimmern übernachten. Die kleinen Windener können die ortseigene Kita Sonnenwinkel und später die beschauliche Grundschule in Minfeld besuchen. Die Umgebung von Winden bietet viele Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren. Besonders lohnenswert ist ein Ausflug in den nahe gelegenen Pfälzerwald, der mit einer beeindruckenden Naturkulisse und zahlreichen Wanderwegen begeistert. Verkehrsanbindung: Winden ist über die Bundesstraße 427 und die nahe A65 gut angebunden. Windens Eisenbahnknotenpunkt ist schon seit langer Zeit von großer Bedeutung für die Region. Der Bahnhof liegt an der Strecke zwischen Neustadt an der Weinstraße und Wissembourg. Außerdem zweigen hier die Strecken nach Karlsruhe und Bad Bergzabern ab.

**CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 23067009 - 76872 Winden – Winden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 La Strada del Vino del Sud  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)