

Waldrohrbach – Waldrohrbach

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

CODICE OGGETTO: 23067040



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

PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 627 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

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

**CODICE OGGETTO: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23067040                             |
| Superficie netta    | ca. 148 m²                           |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                       |
| Vani                | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1992                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 310.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie lorda       | ca. 0 m²                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Balcone                                              |

CODICE OGGETTO: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | OEL                  |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.12.2033           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia       | 113.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica | D                                   |

CODICE OGGETTO: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

## La proprietà



**VON POLL IMMOBILIEN**

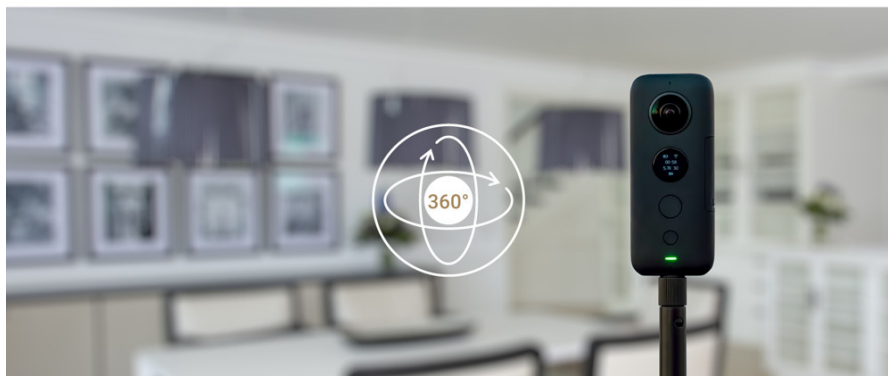
**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach**

## Una prima impressione

In idyllischer Lage von Waldrohrbach steht dieses 1-2-Familienhaus auf einem 627 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach**

## Dettagli dei servizi

- Kaminofen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- doppelt verglaste Holzfenster von 1992
- Zwei Bäder
- Ölheizung von 1992
- Balkon mit Panoramablick
- Terrasse
- Zwei Kellerräume
- Garage
- Stellplatz
- ruhige Lage
- Hanglage
- Garten-/Untergeschoss in Massivbauweise
- Erdgeschoss in Fertigbauweise
- Wohnfläche EG: ca. 90,68m<sup>2</sup>
- Wohnfläche UG: ca. 57,49m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

## 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)