

Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Charaktervolle Gründerzeitvilla mit historischem Flair

Objektnummer: 23067039



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 271 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 970 m²

Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

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

Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Auf einen Blick

Objektnummer	23067039
Wohnfläche	ca. 271 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1898
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	08.11.2033
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	343.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Die Immobilie



Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Die Immobilie



Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Die Immobilie



Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Die Immobilie



Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Die Immobilie



Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Die Immobilie



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

Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Ein erster Eindruck

In Bad Bergzabern, einer wunderschönen Kurstadt an der Südlichen Weinstraße, liegt dieses historische Anwesen aus der Gründerzeit umgeben von einem ca. 970m² großen Grundstück. Die voll unterkellerte Villa wurde von den jetzigen Eigentümern 2005 übernommen und renoviert: Wasser- und Elektroleitungen, Bäder, ein Großteil der Fenster, Hauseingangstür, Heizkörper und die Ölheizung wurden erneuert. Die im Erdgeschoss verlegten Echtholzböden wurden aufbereitet und in anderen Räumen des Hauses neuer Boden verlegt. Im Garten wurde ein Pavillon errichtet und die bis dato bestehende Einzelgarage nebst Geräteraum wurde um eine Garage erweitert. Durch ein schmiedeeisernes Tor gelangen Sie auf das großzügige Gelände des Anwesens. Die in 2005 gepflasterte Hofeinfahrt führt Sie, vorbei an den beiden Garagen, zum Hauseingang auf der Rückseite der Villa. Über das zentrale Treppenhaus, das alle Etagen miteinander verbindet, gelangen Sie über ein paar Stufen zur Eingangstür des Erdgeschosses. Bereits im Eingangsbereich zeigt sich die Großzügigkeit des Hauses. Alle Zimmer sind von hier erreichbar. Durch die historische Echtholz-Flügeltür betreten Sie das schmucke Esszimmer. Eine Raumhöhe von ca. 3.50 m und wundervolle Stuckleisten an den Decken vermitteln den Charme vergangener Jahre. Der vornehme Charakter dieses Raums ließe sich noch durch einen Kamin unterstreichen. Vom Esszimmer gelangen Sie sowohl in die geräumige Wohnküche (die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten) als auch ins Wohnzimmer, das genauso wie das Schlafzimmer an den Wintergarten angrenzt. Weiterhin befindet sich auf dieser Etage ein hell gefliestes Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche. Vervollständigt wird diese Etage durch einen kleinen Abstellraum und ein im Treppenhaus gelegenes Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet Ihnen sechs weitere Zimmer sowie ein Duschbad. Auf dem Balkon mit schmiedeeisernen verzierten Geländer können Sie von nachmittags bis abends die Sonne genießen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC. Diese Räumlichkeiten im Obergeschoss wurden von den jetzigen Eigentümern einige Jahre als Ferienwohnungen genutzt. Der Bebauungsplan sieht für das Gebiet, in dem das Haus liegt, ein Mischgebiet vor. Hier erwartet Sie deshalb ein Anwesen, bei dem sowohl eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus denkbar wäre, aber auch Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Das Haus bietet Ihnen somit viel Spielraum, um es nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die Villa steht nicht unter Denkmalschutz, liegt aber im Gebiet des Sanierungsverfahrens „Historische Innenstadt“. Das bedeutet, dass es grundsätzlich möglich ist Förderungen für Sanierungsmaßnahmen zu beantragen und bestimmte Sanierungsausgaben steuerlich geltend zu machen. Hierzu müsste eine entsprechende qualifizierte Maßnahme umgesetzt und vorab eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung geschlossen werden. Gut zu wissen ist auch, dass mit der

geplanten Fertigstellung der Ortsumgehung Bad Bergzabern im Jahr 2026, der Kurort zukünftig vom Verkehr stark entlastet sein wird und die Innenstadt damit noch attraktiver und lebenswerter gemacht werden soll.

Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Ausstattung und Details

- BJ um ca. 1898
- Massivbau aus der Gründerzeit
- Backsteinfassade
- voll unterkellert
- 2005 renoviert, darunter Strom- und Wasserleitungen erneuert
- große Wohnküche mit Einbauküche
- 2 Bäder
- 2 Gäste-WC
- Wintergarten
- Balkon
- Ölheizung von 2005
- 10.000 l Öltank
- 2 Garagen
- gepflasterter Hof in 2005
- Garten
- Pavillon
- Mischgebiet
- liegt im Gebiet des Sanierungsverfahrens "historische Innenstadt"

Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Alles zum Standort

Bad Bergzabern ist eine romantische Kurstadt an der Südlichen Weinstraße. Idyllisch zwischen Weinbergen und dem Pfälzerwald gelegen, ist die Stadt bekannt für ihre Wellnessmöglichkeiten und ihre medizinische Kompetenz. Neben einem Thermalbad bietet Bad Bergzabern ein Hallen- und Freibad und etliche Möglichkeiten zur Entspannungs- und Gesundheitsförderung. Hier sind fünf Kliniken verschiedener Fachrichtungen ansässig sowie Praxen für Allgemeinmedizin, Zahnärzte, HNO-Ärzte, Hautärzte, Orthopäden, Heilpraktiker, Ergotherapeuten und Praxen für Krankengymnastik. Außerdem sind ein Kinder- und Augenarzt vor Ort. Bei Spaziergängen durch die historische Stadt gibt es einiges zu entdecken: herrliche Patrizierhäuser in der verwinkelten Altstadt, idyllische Parkanlagen, ein prächtiges Schloss, eines der schönsten Renaissancebauten der Umgebung, etc. Ganz nach dem Motto des Bad Bergzaberner Landes "Genieß den Süden der Pfalz" laden zahlreiche Cafés, Gaststätten und Gourmetlädchen zu kulinarischen Köstlichkeiten ein. Regelmäßige Veranstaltungen wie Kunstausstellungen, Musikfestivals, Theateraufführungen und der beliebte Weihnachtliche Karolinenmarkt bieten jede Menge Abwechslung und kulturelles Angebot. Daneben hat Bad Bergzabern viele Sport- und Freizeitvereine. Auch an die Jugend wurde gedacht. Vier Kindergärten, eine Grundschule, das Alfred-Grosser-Schulzentrum sowie eine Volksschule und eine Berufsschule decken das schulische Bildungsangebot ab. Einkaufsmöglichkeiten sind nicht nur durch die großen Supermarktketten gegeben. Gemütliche Boutiquen, Spezialitätengeschäfte, Buchläden, Juweliere und so vieles mehr lassen sich in den Straßen und den verwinkelten Gassen des Städtchens entdecken. Ein Ort ideal zum Leben und Leben lassen. Bad Bergzabern ist verkehrsgünstig gelegen. Die Nachbarstädte Landau i. d. Pfalz, Kandel und Wissembourg (Frankreich) sind zwischen 20-30 Minuten Autofahrt über die Bundesstraßen erreichbar. Von der B 38 bei Impflingen hat man Anschluss zur A65. Öffentliche Verkehrsmittel mit Bus und Bahn sind mit dem zentralgelegenen Bahnhof und einem guten Busnetz verfügbar.

Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 343.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 23067039 - 76887 Bad Bergzabern – Bad Bergzabern

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