

Altrip

Besonderes Einfamilienhaus in Feldrandlage mit großzügiger Ausbaureserve

Objektnummer: 26130026_db



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 734 m²

Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

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

Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Auf einen Blick

Objektnummer	26130026_db
Wohnfläche	ca. 122 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	03.08.2036
Befuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	334.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Die Immobilie



Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Die Immobilie



Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Die Immobilie



Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Die Immobilie



Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Die Immobilie



Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Speyer



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

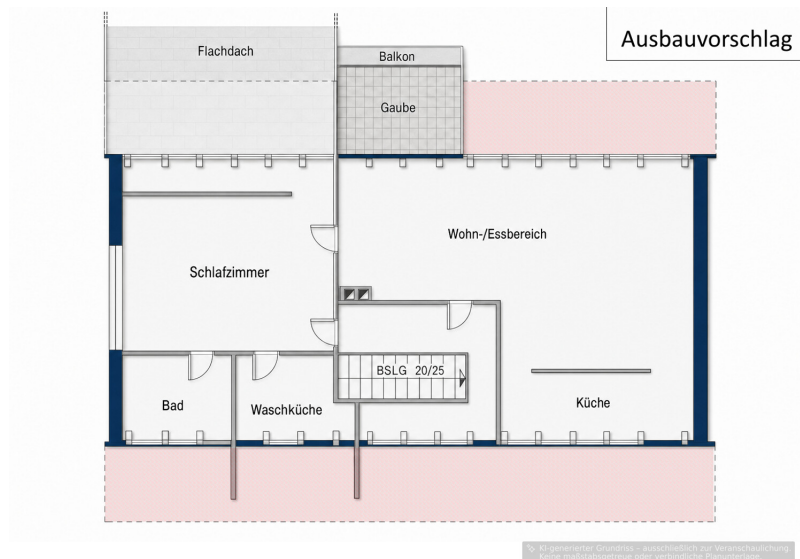
HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Grundrisse



VP - Grundrissentwurf Grundriss - Grundrissentwurf zur Veranschaulichung
Keine Maßstabangabe und keine verbindliche Zusicherung



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Feldrandlage von Altrip. Das 1,5-stöckige Haus bietet aktuell 5 Zimmer auf ca. 122 m² Wohnfläche und kann mit einem bereits teilweise umgesetzten Ausbau des Obergeschosses um ca. 43 m² erweitert werden.

Das Grundstück empfängt Sie mit einem kleinen, liebevoll gepflasterten Hof, der Sie hinein in die Immobilie führt. Der Windfang schützt Sie in kalten Monaten vor unangenehmer Zugluft und führt Sie in den Flur, der alle Räumlichkeiten auf dieser Ebene verbindet. Der offene Wohn- und Essbereich erstreckt sich über zwei Ebenen, die durch wenige Treppenstufen miteinander verbunden sind. Diese besondere architektonische Gestaltung verleiht Großzügigkeit und Individualität und macht den Bereich zum idealen Lebensmittelpunkt für die Familie. Das Erdgeschoss wird von einem Holzpellet-Ofen mit behaglicher Wärme versorgt und geht durch eine große Glasfront mit Schiebeelement direkt in den Wintergarten mit Blick in den Garten über. Dieser ist mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet, so dass Sie hier zu jeder Jahreszeit eine Auszeit vom hektischen Alltag nehmen können. Die vorhandene Einbauküche bietet Hobbyköchen viel Arbeitsfläche, der Stauraum wird durch einen praktischen Vorratsraum sinnvoll ergänzt. Das Schlafzimmer mit Bad en Suite bildet Ihren privaten Rückzugsort. Das Bad verfügt über eine wassergeführte Fußbodenheizung und wurde mit individuell angefertigten, passgenauen Badmöbel eingerichtet, die die vorhandene Fläche optimal nutzen und einen besonderen Charakter verleihen. Ein weiteres Schlafzimmer, sowie ein Gäste-WC mit Tageslicht runden den Grundriss ab.

Im Obergeschoß wurden bereits alle Versorgungsleitungen wie Strom, Wasser/Abwasser etc. gelegt, mit der Installation für ein kleines Wannenbad wurde bereits begonnen. Im Untergeschoß befinden sich ein Hobbyraum, Lagerflächen und die Waschküche. Eine Kellerbar mit urigem Retro-Charme lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.

Besonders Highlight ist die Freifläche hinter dem Haus: ein naturbelassener Garten mit altem, hohem Baumbestand, zwei großen Teichen, die einer Entenfamilie ein Zuhause bieten und viele kleine Sitzgelegenheiten lassen das Herz jeden Naturliebhabers höherschlagen. Im atriumähnlichen Innenhof, der über den Balkon von den Schlafräumen oder dem Wohnzimmer zugänglich ist, empfangen Sie Freunde zu geselligen Grillabenden. Gartengeräte und die Spielsachen der Kinder finden im Gartenhaus Platz, ein sanierungsbedürftiges Außenschwimmbad ist vorhanden. Komplettiert wird das Angebot durch eine Doppelgarage und mehrere Stellplätze vor dem Haus.

Das Haus verfügt über einen Pellet-Einzelofen, mehrere Klimageräte, die ebenfalls zum

Heizen genutzt werden können, sowie eine Wärmepumpe für die Warmwasserbereitung.

Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Ausstattung und Details

- Ruhige Feldrandlage
- 5 Zimmer, ca. 122m²
- Ausbaureserve für weitere ca. 43 m² Wohnfläche im OG
- Versorgungsleitungen im OG gelegt, Einbau eines kleinen Bads vorbereitet
- halboffener Wohn- und Essbereich über zwei Ebenen
- Wohnzimmer mit Holzpellet-Ofen
- großer Wintergarten mit elektrischer Fußbodenheizung
- Einbauküche mit angrenzendem Vorratsraum
- Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Bad mit individuell gefertigten Badezimmermöbeln und wassergeführter Fußbodenheizung
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Keller mit Hobbyraum, Bar, Waschküche und Lagermöglichkeiten
- großzügige Gartenfläche mit gewachsenem Baumbestand und zwei Ententeichen
- atriumähnlicher Innenhof und Balkon
- Gartenhaus
- sanierungsbedürftiges Außenschwimmbad
- Pellet-Einzelofen und Klimageräte zum Heizen
- Wärmepumpe zur Warmwasser-Bereitung
- Doppelgarage und mehrere Stellplätze im Freien

Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Alles zum Standort

Altrip ist eine idyllische Ortsgemeinde im Rhein-Pfalz Kreis und gehört zur Verbandsgemeinde Rheinauen. Mit rund 7600 Einwohnern verbindet der Ort naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Lage in der Metropolregion Rhein Neckar. Geschichtlich blickt Altrip auf eine lange Vergangenheit zurück. Bereits im Jahr 369 wurde hier unter den Römern das Kastell Alta Ripa errichtet. Damit zählt der Ort zu den ältesten Siedlungen der Pfalz.

Die nahe gelegene „Blaue Adria“ mit ihren Badeseen zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Region. Ob Spaziergänge, Wassersport oder auch Radtouren über den Rheinradweg, der direkt an Altrip vorbeiführt – hier ist für jeden etwas dabei.

Altrip ist besonders familienfreundlich und bietet mit mehreren Kindertagesstätten und einer Grundschule ein hervorragendes Betreuungs- und Bildungsangebot. Kinder und Jugendliche profitieren von einem großen Freizeitangebot, wie zahlreichen Spielplätzen, Sportvereinen für Fußball, Badminton, Tennis, Turnen, Leichtathletik und vielem mehr.

Dank der unmittelbaren Nähe zu den Städten Mannheim, Ludwigshafen, Speyer und Heidelberg verbindet Altrip die Ruhe und hohe Lebensqualität eines naturnahen Wohnortes mit den Vorteilen einer hervorragenden Anbindung an die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar. Besonders attraktiv ist die Rheinfähre, die eine direkte Verbindung nach Mannheim bietet und den Ort somit auch für Berufspendler sehr interessant macht.

Objektnummer: 26130026_db - 67122 Altrip

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26130026_db - 67122 Altrip

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: speyer@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com