

Ramberg – Ramberg

# RESERVIERT - Idyllisch gelegenes Einfamilienhaus mit traumhafter Aussicht

Objektnummer: 23067036



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

KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.364 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

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

Objektnummer: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23067036          |
| Wohnfläche    | ca. 111 m²        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 5                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 1959              |
| Stellplatz    | 2 x Garage        |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 198.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            |
| Energieausweis gültig bis  | 27.09.2033     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 353.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H              |

Objektnummer: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

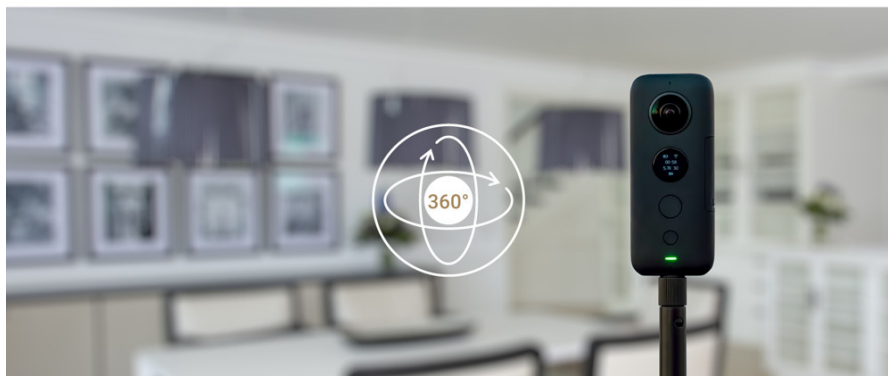
**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- 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)

Objektnummer: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

## Ein erster Eindruck

In traumhafter Aussichtslage von Ramberg liegt dieses 1959 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus, welches in den Jahren 1970 und 1979 um einen Garagenanbau erweitert wurde. Dieses gemütliche Haus mit gewachsenem Baum- und Sträucherbestand bietet mit seiner Hanglage und dem großzügigen Grundstück eine wunderschöne Aussicht über die Dächer von Ramberg. Es erlaubt aufgrund des Zuschnitts eine optimale Nutzung für die Familie mit Kindern, Paaren oder einfach zum großzügigen Wohnen. Das gemütliche Haus wartet auf Kreative und Handwerker, die es mit eigenen Ideen und Renovierungsarbeiten in ein modernes Zuhause umgestaltet möchten. Über eine Treppe entlang des liebevoll angelegten Vorgartens gelangen Sie zum Hauseingang im Erdgeschoss. Hier erwarten Sie die Küche (Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten), der Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Dachterrasse und das Bad. Über eine Holztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier befinden sich ein Abstellraum und drei Zimmer, wobei eins davon ein Durchgangszimmer ist. Das Haus ist komplett unterkellert. Aufgrund der Hanglage haben einige Räume ebenerdigen Zugang zur Straßenseite. In diesem Bereich befinden sich ein Hobbyraum mit Zugang auf eine weitere Dachterrasse, ein Keller- und der Waschraum sowie ein zweites Badezimmer. Weiterhin sind auf dieser Etage noch ein Keller- und der Heizraum untergebracht. Hervorzuheben sind die verschiedenen Terrassen und der Balkon, die zu jeder Tages- und Jahreszeit eine optimale Nutzung erlauben. So finden Sie immer einen Sonnen- oder Schattenplatz und können von überall den grandiosen Blick genießen. Folgende Renovierungen wurden durchgeführt: 2002 wurde der Heizkessel erneuert, 2006 die Fenster getauscht und der Echtholzboden im Wohn-/Esszimmer verlegt und 2012 die Balkon- und Terrassentüren im EG und DG erneuert. Ansonsten befindet sich das Haus in einem baujahrestypischen Zustand. Eine Besonderheit ist das großzügige Grundstück mit ca. 2.364 m<sup>2</sup> und Westausrichtung. Es teilt sich etwa je zur Hälfte in einen Garten- und Waldbereich. Der Garten steigt direkt hinter dem Haus an. Hier finden Sie verschiedene Obstbäume und Sträucher vor. Es gibt noch genügend Fläche, um Spielgeräte für die Kinder aufzubauen, einen Nutzgarten anzulegen oder in anderer Weise zu gärtnern. Durch einen öffentlichen Fußweg vom Gartenbereich getrennt, liegt weiter oben am Hang das fast ebenso große Waldgrundstück. Es wurde von den Eigentümern weitestgehend unberührt belassen. Für Kinder ist dies der ideale Ort auf dem eigenen Grundstück das Thema Wald zu entdecken. Zwei Garagen vervollständigen das Angebot.

Objektnummer: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

## Ausstattung und Details

- EFH von 1959
- Garagenanbau von 1970
- Anbau Garage von 1979
- Einbauküche
- Hanglage
- 2 Dachterrassen und Terrasse vor Eingangsbereich
- Balkon
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 2006
- zwei Türen zur Dachterrasse und zum Balkon von 2012
- Ölheizung: Kessel von 2002, Brenner von 1995
- 1.000l Öltank im Keller
- 7.000l Erdtank im Vorgarten
- Glasfaseranschluß vorhanden

Objektnummer: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

## Alles zum Standort

Ramberg ist mit seinen rund 1.000 Einwohnern Teil der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels und gehört zum Landkreis Südliche Weinstraße. Umgeben von idyllischen Weinbergen, sanften Hügeln, alten Burgen und bewaldeten Gebieten, ist die Gemeinde ein attraktives Reiseziel für Naturliebhaber. Hier finden sich zahlreiche Gelegenheiten zum Wandern, Radfahren und entspannten Picknicken. Ramberg ist bekannt für seinen historischen Charme, der sich in den gut erhaltenen Fachwerkhäusern widerspiegelt und zum Erkunden einlädt. Neben der wunderschönen Landschaft bietet die Nähe zu den Weinbergen und Weingütern den Bewohnern die Möglichkeit, hochwertige lokale Weine zu genießen. Die Gemeinde bietet eine ruhige Lebensweise, die es ihren Bewohnern ermöglicht, dem hektischen Treiben der Großstadt zu entkommen. Auch die Infrastruktur in Ramberg ist vielseitig. Hierzu zählen eine Vielzahl an Vereinen, eine moderne Kindergartenstätte sowie eine Grundschule. Das Bürstenbinderhandwerk sowie die Spielwarenindustrie haben den Ort überregional bekannt gemacht. Die Gastronomie in Ramberg zeichnet sich durch Zubereitung pfälzischer Gerichte aus. Die Restaurants und Weinstuben profitieren von frischen Produkten aus dem Pfälzerwald und der Region. Zusätzlich sorgt ein Dorfladen mit Bäckerei für die örtliche Nahversorgung.

**Verkehrsanbindung** Die schnellste Verbindung an das Autobahnnetz und die Großstädte bietet die im Süden angrenzende Bundesstraße B10. Der nächste Bahnhof ist in Albersweiler, etwa sieben Kilometer nordöstlich von Ramberg entfernt. Ebenso ist Ramberg durch Buslinien verkehrlich angebunden.

Objektnummer: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 353.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße  
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)