

Meckenheim

Modernisierter, einzugsbereiter Bungalow mit pflegeleichter Außenanlage in ruhigem Wohngebiet

Objektnummer: 25067034



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

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

Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25067034	Kaufpreis	689.000 EUR
Wohnfläche	ca. 161 m ²	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1970	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	61.68 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.03.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

Die Immobilie



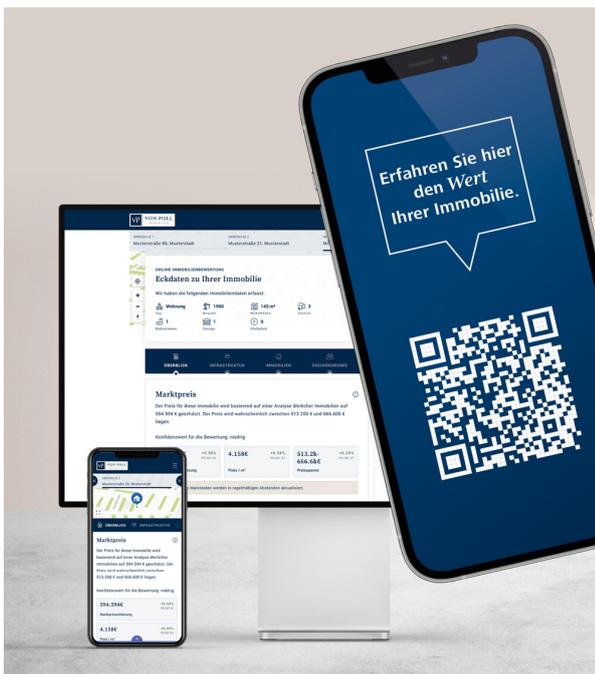
Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

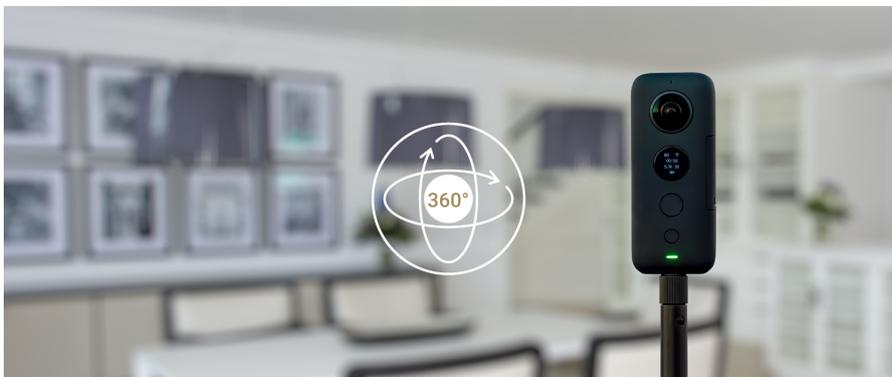
**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- 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

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

Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

Ein erster Eindruck

Dieser großzügige Bungalow aus dem Baujahr 1970 bietet auf etwa 161 m² Wohnfläche und einem ca. 500 m² großen Grundstück ein Zuhause, das Funktionalität und Komfort harmonisch vereint.

Das Wohnerlebnis findet überwiegend auf einer Ebene statt. Den Mittelpunkt des Hauses bildet der weitläufige Wohn-/Essbereich mit großflächigen Fenstern, die für eine helle, einladende Atmosphäre sorgen. Unter dem Laminatboden liegt Parkett, das freigelegt werden kann. Der Ethanol-Kamin unterstreicht das behagliche Ambiente in der kälteren Jahreszeit. Die offene Küche grenzt direkt an den Wohnbereich an und wurde mit modernen Elektro-Geräten ausgestattet – viel Raum, um gemeinsam zu kochen und zu genießen.

Das sanierte Tageslichtbad bietet eine bodentiefe Dusche, zwei Waschbecken sowie eine freistehende Badewanne. Die Diele überzeugt mit großen Fensterelementen und ebenfalls Laminatboden. Neben dem Schlafzimmer befindet sich ein Ankleidezimmer das auch als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer dienen könnte.

Im Untergeschoss stehen weitere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung. Ein ca. 21 m² großer Hobbyraum gehört ebenfalls zur Wohnfläche. Ein wohnlich ausgebauter Raum wird aktuell als Büro genutzt. Zudem gibt es einen Abstellraum, eine Werkstatt, sowie einen Heizungs- und Hauswirtschaftsraum mit WC und Waschbecken und einen Tankraum.

Drei- und teils zweifach verglaste Fenster, manuell bedienbare Kunststoff-Rollläden und ein Klimasplitgerät im Wohnzimmer bieten ganzjährig ein angenehmes Raumklima. Das Klimagerät heizt den Wohn-/Essbereich, die Küche, das Bad und Teile des Flures. Zudem erfolgt die Warmwasserbereitung über einen modernen Durchlauferhitzer, sodass die meiste Zeit des Jahres mit Strom geheizt wird. So muss die Öl-Zentralheizung nur in der kalten Jahreszeit aktiviert werden, was sich positiv auf die Heizkosten auswirkt. Die Elektrik und die Wasserleitungen wurden erneuert, die Abwasserleitungen in einem Inlay-Verfahren modernisiert.

Der gepflegte Außenbereich lädt zum Verweilen ein: eine überdachte Terrasse auf der Westseite des Hauses bildet das Zentrum für entspannte Stunden im Freien – sie ist direkt zugänglich vom Wohnbereich. Eine neue Eingangstür mit Überdachung, ein modernes Hoftor mit Gabionen, die erneuerte Außen- und Hofanlage, sowie der

Steingarten vor dem Haus gestalten das Grundstück ansprechend und pflegeleicht. Die geräumige Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor und das praktische Gartenhaus runden das Angebot ab.

Dieses Haus eignet sich ideal für Paare und Familien, die Wert auf komfortable Ausstattungsmerkmale, sowie ein gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld legen und die sich nicht um Modernisierungen einer Bestandsimmobilie kümmern möchten.

Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

Ausstattung und Details

Erdgeschoss

- offene, helle Küche mit Elektro-Geräten (2015)
- großer Wohn-/Essbereich mit Laminatboden (2014) & Ethanol-Kamin
- Stäbchenparkett im Wohn-/Essbereich unter Laminat
- große Fensterflächen im Wohn-/Essbereich & Küche
- Hausflur mit modernen Fensterelementen (2023) & Laminatboden (2019)
- weißer Marmor unter Laminat im Hausflur
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, zwei Waschbecken & freistehender Wanne (2018)
- helles Schlaf- und Ankleidezimmer (2014)

Kellergeschoss

- Bürozimmer, wohnlich ausgebaut
- Hobbyraum
- Abstell- und Vorratsraum
- Werkstattraum
- Heizungs- und Hauswirtschaftsraum mit WC & Waschbecken
- Tankraum mit ca. 7.500 Liter Öltank

Haustechnik

- Glasfaseranschluss
- SAT-Anschluss
- moderne Wasser- und Stromleitungen (2015 & 2017)
- moderner Elektro-Sicherungskasten (2020)
- abgehängte Decken mit Licht-Spots aus Halogen und LED
- Frischwasserfilter (2017)
- sanierte Abwasserleitung mit Inliner-Verfahren (2019)
- teile dreifach verglaste Fenster (ab 2014), teils noch zweifach Kunststoff
- manuelle Kunststoff-Rollläden
- Klimasplitgerät im Wohnzimmer (2022)
- Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung (2022)
- Öl-Heizung (2003)
- Minerale Dämmputz (2018)
- teilgedämmte Geschossdecke
- Dachstuhl und Ziegeln aus Baujahr

Außenbereich

- modernisierte Terrasse (2021)
- Terrassenüberdachung (2022)

- neue Eingangstür mit Überdachung (2024)
- modernes Hoftor mit Gabionen (2021)
- geräumige Garage mit elektrischem Sektionaltor (2021)
- erneuerte Außen- und Hofanlage (2014-2025)
- Steingarten vor dem Haus
- Gartenhaus

Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

Alles zum Standort

Am Rande der Region Weinstraße gelegen, befindet sich die Gemeinde Meckenheim. Sie ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bad Dürkheim und gehört zur Verbandsgemeinde Deidesheim.

Umgeben von malerischen Winzerdörfern mit ihren gepflegten Gassen, verwinkelten Innenhöfen und gut erhaltenen Fachwerkhäusern erschließt sich ein Dorf, das jungen Familien als auch der älteren Generation ein umfassendes Angebot an Möglichkeiten gibt, um Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Der Kultur, dem Sport und der Erholung begegnet man in vielen Einrichtungen der Gemeinde. Weiterhin wird der Bildung, der Jugend und dem Sozialen sehr viel Aufmerksamkeit gewidmet. Zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule, Jugendzentrum, Skateranlage prägen ebenso wie Arztpraxen, Apotheke, Supermarkt, Metzgerei und Bäckerei das Erscheinungsbild von Meckenheim. Auch Frisöre, Banken, Blumenladen, Kosmetik- und Sonnenstudio findet man in dieser attraktiven Gemeinde. Umrahmt wird das bürger- und besucherfreundliche Erscheinungsbild durch eine mittelständisch geprägte Wirtschaft, bei der auch die Gastronomie nicht fehlen darf. Zahlreiche Restaurants, Gaststätten, Winzer- und Handwerkerbetriebe kennzeichnen die vorhandene Wirtschaftsstruktur.

Verkehrsanbindung

Durch die nahegelegene Bundesstraße B271 sowie Autobahn A65 ist Meckenheim an das überregionale Straßennetz angebunden. In ca. 10-15 Fahrminuten erreichen sie die Städte Neustadt an der Weinstraße und Bad Dürkheim. Ca. 25 Minuten ist Ludwigshafen/Mannheim entfernt. Der nächst, gelegene Bahnhof befindet sich in Deidesheim. Außerdem führen Buslinien in die umliegenden Ortschaften. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 100 km erreichbar, der Flughafen in Baden-Baden in ca. 85 km.

Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 61.68 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25067034 - 67149 Meckenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com