

Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)

# Ehemalige Hofreite mit viel Platz – Raum für Ideen, Familie und Handwerk!

Objektnummer: 26145278



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.212 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)**

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

Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26145278	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Modernisierung / Sanierung	1973
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1922	Nutzfläche	ca. 455 m <sup>2</sup>
Stellplatz	6 x Freiplatz, 4 x Garage	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	270.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.02.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)

## Die Immobilie



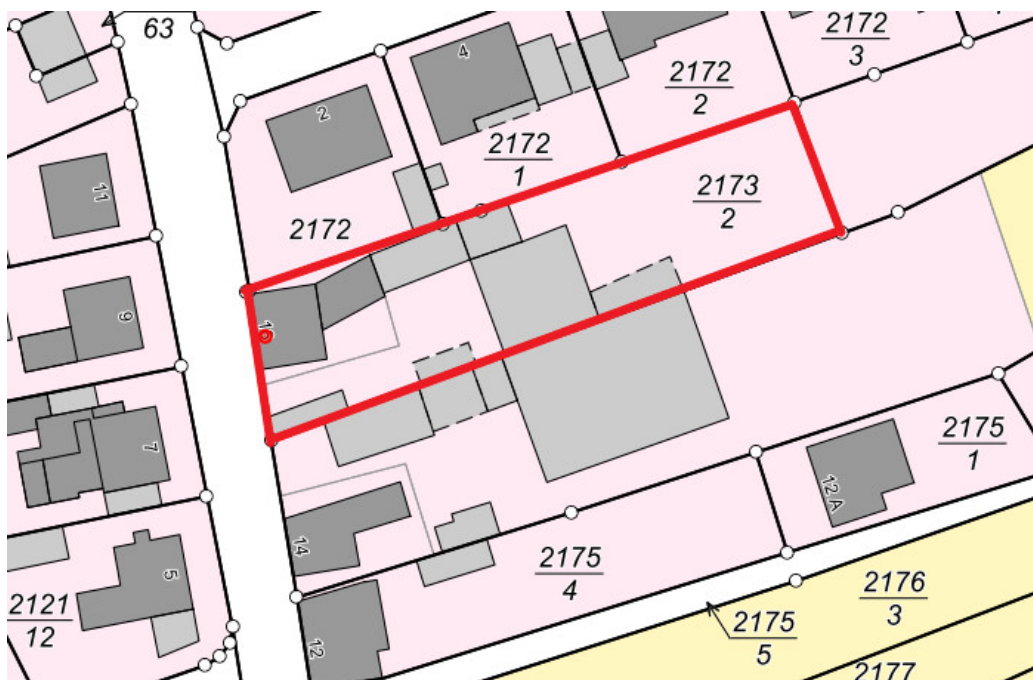
Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)

## Die Immobilie



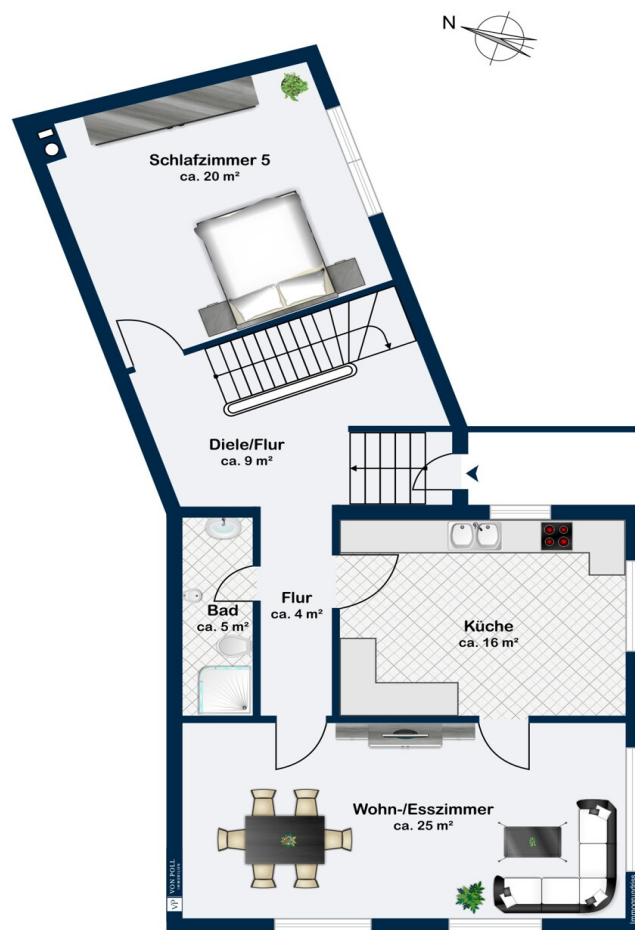
Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)

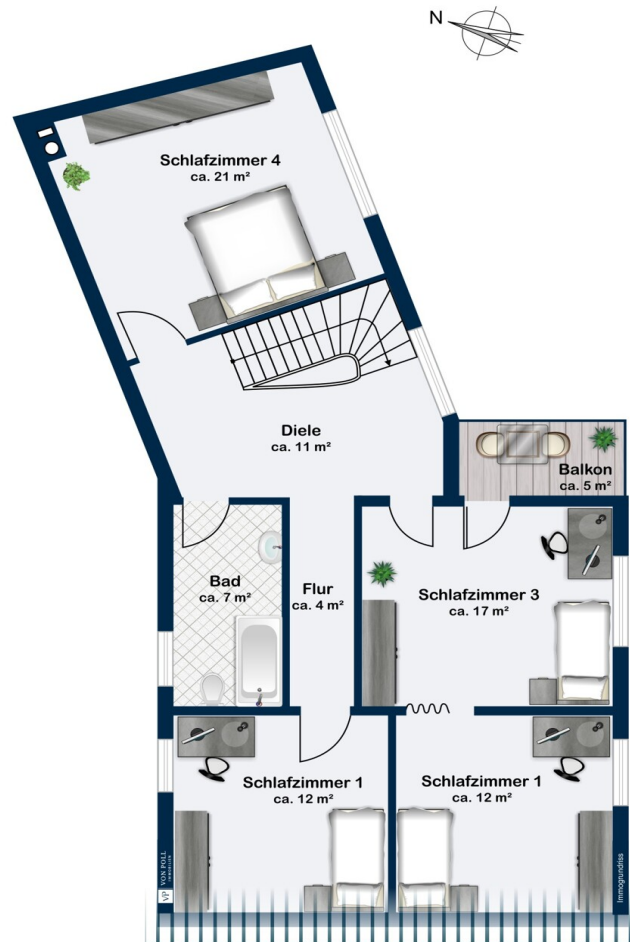
## Die Immobilie

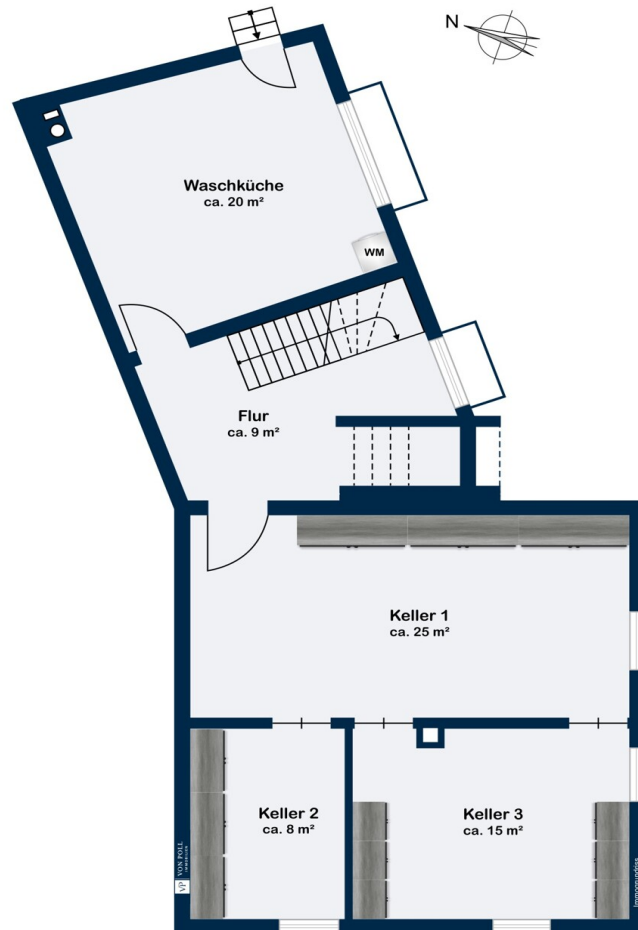


Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)

## Grundrisse







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: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)**

## Ein erster Eindruck

Diese ehemalige Hofreite am ruhigen Stadtrand wartet darauf, aus ihrem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.212 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Menschen mit Visionen – ideal für Handwerker, große Familien, Gewerbetreibende oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Wohnhaus verfügt über ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet mit fünf Schlafzimmern sowie zwei Badezimmern ausreichend Platz für eine größere Familie oder flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Ursprungshaus stammt aus dem Jahr 1922, während ein Anbau im Jahr 1973 zusätzliche Wohnfläche geschaffen hat.

Die technische und energetische Ausstattung entspricht überwiegend dem Stand der 1970er Jahre, wodurch sich für zukünftige Eigentümer die Chance ergibt, die Immobilie ganz nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Für eine zeitgemäße Sanierung sollte ein Investitionsrahmen von etwa 130.000 € bis 150.000 € eingeplant werden. Beheizt wird das Haus derzeit über eine Gasheizung aus dem Jahr 2001.

Neben dem Wohnhaus bietet das Anwesen eine große Scheune sowie mehrere Nebengebäude, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es als Werkstatt, Lagerfläche, für Hobbys oder gewerbliche Zwecke.

Die ruhige Lage am Stadtrand verbindet angenehmes Wohnen mit ausreichend Platz und Entwicklungsmöglichkeiten. Ein ideales Objekt für alle, die Raum, Freiheit und Gestaltungsspielraum suchen.

Bedarfsausweis – Endenergiebedarf: 270,2 kWh/m<sup>2</sup>a – Energieeffizienzklasse: H - wesentlicher Energieträger: Gas – Baujahr lt. Energieausweis: 1922 / Anbau 1973

**Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)**

## **Ausstattung und Details**

- **Haupthaus von 1922 , Anbau von 1973**
- **5 Schlafzimmer, 2 Bäder**
- **großer Dachboden**
- **ca. 378 m<sup>2</sup> weitere Nutzflächen in Form von verschiedenen Nebengebäuden**
- **große Hof- und Gartenfläche**
- **vollunterkellert**
- **zwei Einzelgaragen, eine Doppelgarage**

**Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)**

## **Alles zum Standort**

Die Stadt Kirchheimbolanden liegt malerisch im Norden der Pfalz am Rande des Donnersbergkreises und gilt als charmante Kleinstadt mit historischem Flair. Umgeben von sanften Hügeln und Weinbergen bietet die Stadt eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur.

Die Nähe zum Donnersberg – dem höchsten Berg der Pfalz – macht Kirchheimbolanden besonders für Natur- und Freizeitliebhaber interessant. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie die reizvolle Landschaft sorgen für einen hohen Freizeitwert.

Verkehrstechnisch ist Kirchheimbolanden gut angebunden. Über die nahegelegene Autobahn A63 sind die Städte Mainz und Kaiserslautern in etwa 30 Minuten erreichbar. Auch die Metropolregion Rhein-Main ist dadurch schnell erreichbar.

Die Stadt selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen gastronomischen Angeboten. Die historische Altstadt mit ihren barocken Gebäuden, kleinen Geschäften und Cafés verleiht Kirchheimbolanden einen besonderen Charme und macht die Stadt zu einem beliebten Wohnort im Donnersbergkreis.

**Objektnummer: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26145278 - 67292 Kirchheimbolanden - Kirchheimbolanden (Stadt)**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Normann Schmidt**

---

**Antoniterstraße 44, 55232 Alzey**

**Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0**

**E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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