

Southern Wine Route

# RESERVIERT - Einzugsbereites Reihenendhaus mit Garten und Garage

Property ID: 22067009



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

• PURCHASE PRICE 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: - 22067009 - 76829 Southern Wine Route

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID : 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## At a glance

Property ID	22067009	Purchase Price	479.000 EUR
Living Space	ca. 108 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Occupancy as of	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	3	Usable Space	ca. 57 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1999		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	108.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.05.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## The property



Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## The property



Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## The property



Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## The property





Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## The property



Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## The property



Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## The property



Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## The property



Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## The property



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06341 - 38 80 16 0**

Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## A first impression

Dieses 1999 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus steht am Ende einer 3er Reihenhausbauung. Auf einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> finden Sie hier ausreichend Platz um Ihren Wohnwünschen gerecht zu werden. Um zum Hauseingang zu gelangen, laufen Sie die Hofeinfahrt entlang, an den beiden anderen Reihenhäusern vorbei. Diese dient zugleich auch als Zufahrt zur zugehörigen Garage. Über wenige Stufen erreichen Sie die Eingangstür des in 2020 neu gestrichenen Hauses und betreten die Diele. Vorbei am Gäste-WC und dem kleinem Abstellraum, gelangen Sie ins großzügige Wohn-/Esszimmer. Von hier haben Sie Zugang auf die überdachte Südterrasse und in den Garten. Durch die große Fensterfront haben Sie zu jeder Jahreszeit einen Blick ins Grüne. Ein Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist mit einer hellen Einbauküche ausgestattet, die selbstverständlich im Kaufpreis enthalten ist. Die gewendelte Buchtreppe verbindet in offener Gestaltung alle drei Etagen miteinander. Im Dachgeschoss befinden sich neben einem kleinen Flur, zwei Zimmer und das Bad. Das hell geflieste Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. An heißen Sommertagen sorgt im angrenzenden Schlafzimmer eine Klimaanlage für Abkühlung. Ein weiteres Zimmer, das bisher als Jugendzimmer genutzt wurde, vervollständigt diese Etage. Dieses sehr geräumige Zimmer war ursprünglich als zwei Zimmer geplant. Durch das Einziehen einer Wand könnte dieses wieder problemlos in zwei Zimmer aufgeteilt werden. Auch hier wurde eine Klimaanlage eingebaut. Im Untergeschoss befinden sich zwei Hobbyräume, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden könnten, sowie die Waschküche und ein Kellerraum. Die Heizungsanlage sowie der Warmwasserspeicher befinden sich im gedämmten Dachboden des Hauses Hier können Sie einziehen.

Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## Details of amenities

- Einbauküche (ohne separaten Standkühlschrank)
  - Kamin (Außenrohr)
  - 2 Klima-Splitgeräte
- gewendelte Innentreppe vom UG bis DG
  - doppelt verglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden, im WZ elektrische Rollläden
  - überdachte Terrasse in Süd-Ausrichtung
    - komplett unterkellert
  - Einzelgarage mit elektrischem Tor
    - Gartenhaus
  - Gasheizung von Variant aus BJ
- Warmwasserspeicher vor 5 Jahren erneuert
  - Dach- und Außendämmung
  - Grunddienstbarkeiten
    - Glasfaser kommt
    - Satellitenschüssel

Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## All about the location

**In der Verbandsgemeinde Lingenfeld, idyllisch zwischen Feldern und doch verkehrsgünstig gelegen findet sich die Gemeinde Weingarten. Mit seinen ca. 1.800 Einwohnern bietet der Ort jungen Familien als auch der älteren Generation ein umfassendes Angebot an Möglichkeiten um Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Weingarten präsentiert sich als attraktive und beliebte Wohngemeinde mit hervorragender Infrastruktur, wie Kindergarten, Grundschule, Banken, Bäckerei und Metzgerei. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls durch einen Arzt und eine Apotheke sichergestellt. Auch für das leibliche Wohl ist in Weingarten mit einer Gaststätte gesorgt.**

**Verkehrsanbindung** Mit der nah gelegenen B272 erreicht man in wenigen Kilometern die B9. Somit sind umliegende Städte gut mit dem Auto zu erreichen. Speyer und Germersheim befinden sich ca. 15 km, Landau und Neustadt an der Weinstraße ca. 20 km, Ludwigshafen und Mannheim ca. 30-35 km entfernt.



Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 108.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 22067009 - 76829 Southern Wine Route

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

**Sonja Doppler**

---

**Reiterstraße 7 Southern Wine Route**  
**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)**