Wernersberg

Quietly located detached house with beautiful views and proximity to the forest edge

Property ID: 25067032

PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 164,02 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 942 m^2

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

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

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

At a glance

Property ID	25067032
Living Space	ca. 164,02 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1968
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	469.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	21.03.2028

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	104.86 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

The property

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

The property

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

The property

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

The property

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

The property

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

The property

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

The property

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

A first impression

Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 942 m² steht dieses ruhig gelegene Einfamilienhaus mit eigenem kleinen Waldgrundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 164 m² im Erd- und Obergeschoss sowie 40 m² für die gewerblichen Räume im Untergeschoss bietet die Immobilie ein komfortables Zuhause mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien und Paare, die Wert auf Raum, Funktionalität und Wohnqualität legen. Interessant ist dabei, dass das Gartengeschoss als Büro genutzt werden kann.

Das Haus wurde 1968 gebaut und in 2019 aufwändig renoviert: Fenster mit Rollläden, Dach, Außenanstrich, Wasser- und Abwasser, Elektro teilweise, Sanitärbereiche, Heizung, Warmwasserspeicher mit Solarthermie, Wand- und Bodenbeläge, Haus-Eingangstür, Außenanlage.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können.

Über eine seitliche Zugangstreppe, vorbei an der Terrasse und dem Garten, gelangen Sie zum Eingang des Hauses. Ein heller, einladender Eingangsbereich mit viel Tageslicht bildet den Auftakt im Erdgeschoss. Der Wohnbereich überzeugt durch eine luftige Raumwirkung und geht durch einen offenen Übergang nahtlos in den angrenzenden Essbereich über – funktional durchdacht und zugleich wohnlich gestaltet. Hier sorgt ein effizienter Pelletofen für behagliche Wärme und ein stimmungsvolles Ambiente, besonders in den kühleren Monaten. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit einer elektrisch steuerbaren Markise ausgestattet ist – besonders angenehm an sonnigen Tagen und ideal für entspannte Stunden im Freien mit einem fantastischen Blick zum Trifels. Die angrenzende Küche ist mit einer zweckmäßigen Einbauküche ausgestattet. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur rückwärtigen Terrasse mit hochwertigem WPC-Belag, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft und den Wohnkomfort auf gelungene Weise ergänzt. Ein Gartenhaus bietet hier praktischen Stauraum für Gartengeräte oder saisonale Nutzung. Ein Gäste-WC und die Garderobe vervollständigen diese Etage. Ein durchgängig verlegter hellgrauer Vinylboden im Erdgeschoss unterstreicht den zeitlosen Charakter des Hauses und sorgt für ein harmonisches Gesamtbild.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer, zwei davon mit direktem Zugang zu einem weiteren kleinen Raum, der z.B. als Ankleide genutzt werden kann. Dank des hellgrauen

Laminatbodens ist diese Etage harmonisch auf das Erdgeschoss abgestimmt. Weiterhin erwartet Sie auf dieser Etage ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Das Dachgeschoss ist bequem über das Treppenhaus zu erreichen und bietet weitere Stau- und Abstellfläche.

Das Gartengeschoss wurde offiziell als gewerbliche Fläche genehmigt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeitsbereich oder separate Wohneinheit. Es umfasste zuletzt ein Schlafzimmer, ein Wohn-/Esszimmer mit offener Küchenzeile sowie ein modernes Duschbad. Vom Wohn- und Essbereich aus besteht ein direkter Zugang zur sonnigen Süd-Ost-Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich. Auch hier sorgt eine elektrisch steuerbare Markise für angenehmen Schatten und hohen Komfort im Freien. Durch den separaten Zugang sowie die klare Raumaufteilung eignet sich das Untergeschoss ideal für gewerbliche Zwecke oder generationsübergreifendes Wohnen, wobei bei letzterem eine Umnutzung als Wohnfläche zwingend notwendig wäre.

Die Beheizung des Hauses erfolgt nachhaltig über eine Wärmepumpe. Eine Solartherme mit Warmwasserspeicher unterstützt die Warmwasseraufbereitung, wodurch die Energiekosten dauerhaft optimiert werden. Eine neu installierte Entkalkungsanlage schützt die Haustechnik zuverlässig. Fünf Split-Klimageräte verteilen angenehme Temperaturen nach individuellen Bedürfnissen. Eine Entlüftungsanlage im Bad sowie im Treppenhaus sorgt dabei stets für ein angenehmes Raumklima. Großflächige, 2-fach verglaste Kunststofffenster mit praktischen Rollläden sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Tandemgarage mit elektrischem Sektionaltor, die bequemes und sicheres Parken ermöglicht.

Das Haus befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr und Schulen. Hier wird nachhaltiges und komfortables Wohnen mit zahlreichen Ausstattungsmerkmalen kombiniert – ein Zuhause mit vielseitigem Potenzial.

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

Details of amenities

- Küche mit eingebauten Elektrogeräten
- Pelletsofen im Esszimmer
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrolläden
- Gäste-WC
- 2 Bäder
- Warmwasserspeicher mit Solarthermie
- Entkalkungsanlage
- Entlüftungsanlage im Bad und Treppenhaus
- hellgrauer Vinylboden im EG
- hellgrauer Laminatboden im 1.OG
- WPC-Terrassenbelag
- 2 Terrassen
- 2 elektrische Markisen
- Tandemgarage mit elektrischem Sektionaltor
- gepflasteter Hof
- Gartenhaus
- Fernsehanschluss über Satellit
- 5 Klima-Splitgeräte
- Entkalkungsanlage
- Balkonkraftwerk
- Renovierungen 2019: Wasser- und Abwasserleitungen, Elektroleitungen teilweise, Fenster mit Rollläden, Sanitär, Heizung, Wand- und Bodenbeläge, Garagendach, Haus-Eingangstür, Außenanlage, Dach, Außenanstrich

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

All about the location

Wernersberg liegt idyllisch im Herzen des Pfälzer Waldes im Landkreis Südliche Weinstraße. Die charmante Ortsgemeinde besticht durch ihre ruhige, naturnahe Lage und bietet zugleich einen hohen Erholungswert. Umgeben von dichten Wäldern, malerischen Wanderwegen und beeindruckenden Sandsteinformationen ist der Ort ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Trotz der ruhigen Atmosphäre finden sich im Ort selbst und in den umliegenden Gemeinden alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und gastronomische Angebote. Die umliegende Weinlandschaft sowie zahlreiche Ausflugsziele in der Region machen Wernersberg zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.

Wernersberg ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B10 und B48 erreicht man in kurzer Zeit Landau und Pirmasens. Der nächste Bahnhof befindet sich in Annweiler, nur wenige Kilometer entfernt, mit regelmäßigen Zugverbindungen Richtung Landau und Neustadt. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gesichert, die Wernersberg mit den umliegenden Ortschaften verbinden. Die Anbindung an die Autobahn A65 ermöglicht auch eine direkte Verbindung in Richtung Karlsruhe, Mannheim oder Ludwigshafen.

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 104.86 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25067032 - 76857 Wernersberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Doppler

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com