

Waldrohrbach – Waldrohrbach

RESERVIERT - Ruhig und idyllisch Wohnen mit Panoramablick über die Dächer von Waldrohrbach

Número de propiedad: 23067040



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 310.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 148 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 627 m²

Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

De un vistazo

Número de propiedad	23067040
Superficie habitable	ca. 148 m ²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4
Baños	2
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	310.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 0 m ²
Características	Terraza, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	OEL	Consumo de energía final	113.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	01.12.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

La propiedad



Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

La propiedad



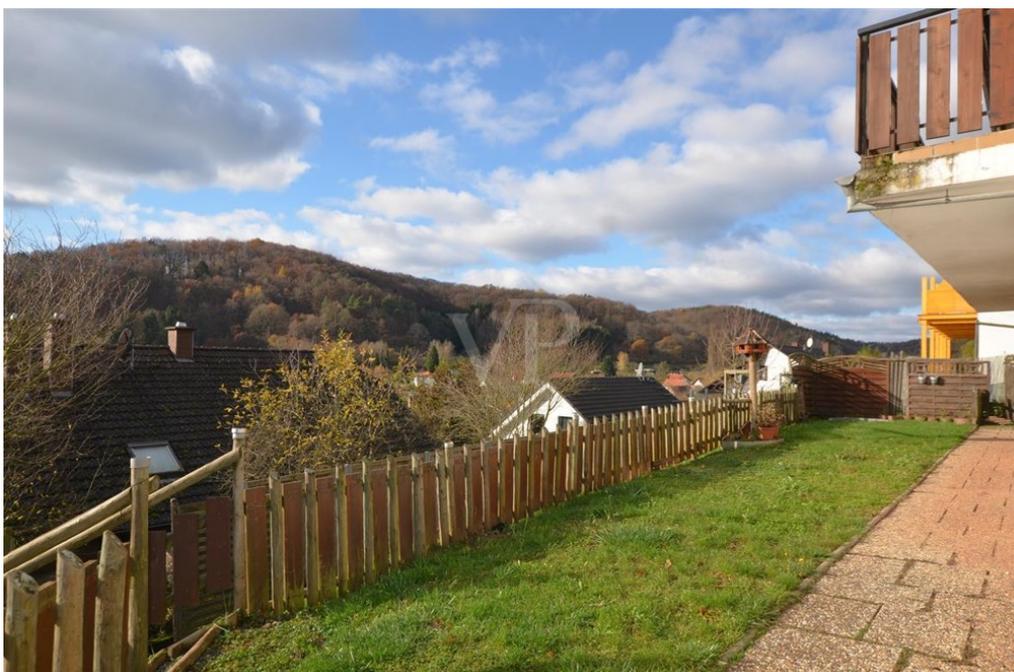
Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

La propiedad



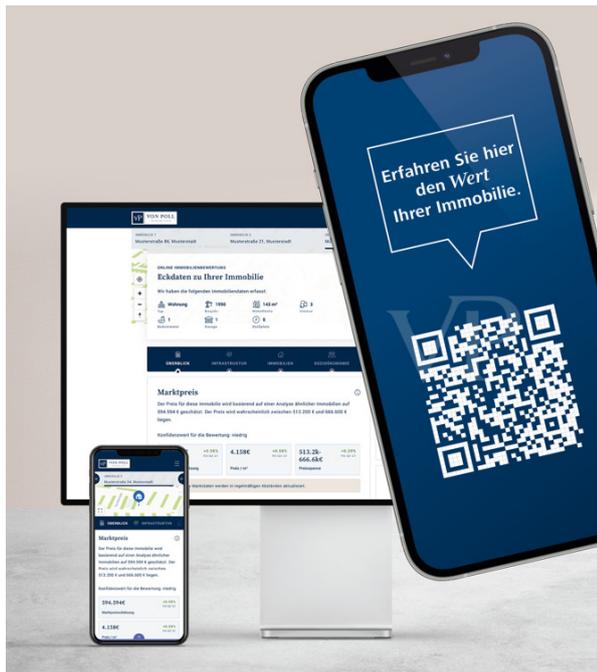
Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

La propiedad



Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

La propiedad



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

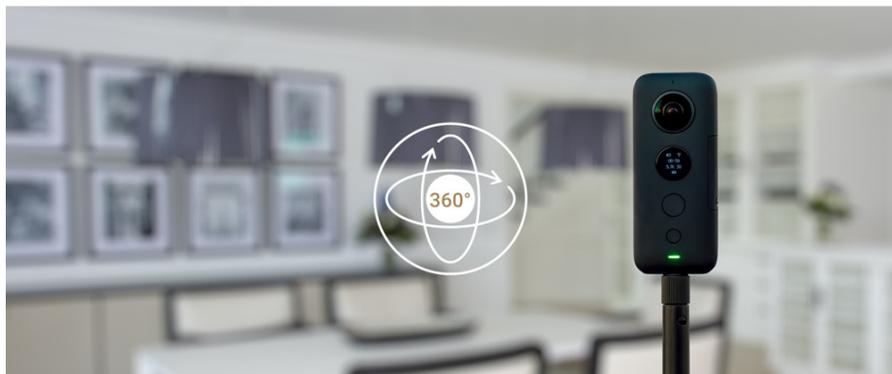
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP 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

Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Una primera impresión

In idyllischer Lage von Waldrohrbach steht dieses 1-2-Familienhaus auf einem 627 m² großen Grundstück mit Garage. Das Haus wurde 1992 in ruhiger Lage erbaut und bietet einen wunderschönen Panoramablick. Das Garten-/Kellergeschoss wurde in Massivbauweise, das Erdgeschoss in Fertigbauweise errichtet. Es wurde als Zweifamilienhaus genehmigt, jedoch in den letzten Jahren als Einfamilienhaus genutzt. Auf ca. 148 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, zwei Küchen und zwei Bäder. Über einige Stufen betreten Sie das Haus und stehen im großzügigen Dielenbereich. Links vom Eingang befindet sich die Küche, die nahtlos in den Wohn-/Essbereich übergeht. Im Essbereich lassen die bodentiefen Fenster des Erkers viel Licht herein und versprühen eine angenehme Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus hat einen schönen Ausblick und kann die wohlige Wärme des Kamins genießen. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, von dem Sie den wunderschönen Panoramablick genießen können. Direkt angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, das mit seiner gemütlichen Atmosphäre einen angenehmen Rückzugsort darstellt. Auch hier haben Sie Zugang auf den Balkon, um den Tag mit dem sanften Rauschen der Natur im Hintergrund zu beginnen. Vervollständigt wird diese Etage mit einem praktischen Abstellraum und einem hell gefliesten Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Über die massive Treppe gelangt man, vorbei am Heizraum, ins Gartengeschoss. Hier befinden sich zwei Zimmer, die aktuell als Schlaf- und Kinderzimmer genutzt werden, ein Duschbad sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Küchenanschlüssen. Beide Zimmer haben Zugang auf die Terrasse und in den terrassierten Garten. Das Gartengeschoss kann nicht nur vom Innern des Hauses begangen werden, sondern hat einen separaten Zugang von außen. Eine geräumige Garage bietet nicht nur sicheren Stellplatz für Fahrzeuge, sondern auch Platz für Ihre Fahrräder. Der zusätzliche Stellplatz rundet das Anwesen ab, indem er bequemes Parken für Gäste oder zusätzliche Fahrzeuge ermöglicht. Sowohl die Garage als auch der Stellplatz sind unterkellert. Hier befinden sich zwei Kellerräume und ein innenliegendes Duschbad. Im Erdgeschoss sorgen weiße Fliesen für Helligkeit. Im Untergeschoss wurde ein Laminatboden gewählt, der eine wohnliche Atmosphäre schafft. Die doppelt verglasten Holzfenster, aus dem Jahr 1992 haben alle Rollläden. Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizung aus dem Baujahr. Die Terrasse als auch der Balkon schaffen gemütliche Rückzugsorte im Freien. Insgesamt präsentiert sich das Haus mit dem wunderschönen Ausblick und der ruhigen Lage als interessantes Anwesen, das mit handwerklichem Geschick zu einem neuen zu Hause werden kann.

Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Detalles de los servicios

- Kaminofen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- doppelt verglaste Holzfenster von 1992
- Zwei Bäder
- Ölheizung von 1992
- Balkon mit Panoramablick
- Terrasse
- Zwei Kellerräume
- Garage
- Stellplatz
- ruhige Lage
- Hanglage
- Garten-/Untergeschoss in Massivbauweise
- Erdgeschoss in Fertigbauweise
- Wohnfläche EG: ca. 90,68m²
- Wohnfläche UG: ca. 57,49m²

Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Todo sobre la ubicación

Waldrohrbach liegt am Fuße des Rehbergs, dem höchsten Berg im deutschen Teil des Wasgau und hat ca. 400 Einwohner. Ein Gemeindekindergarten gibt es direkt im Ort. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien oder auch Apotheken sind im 10 Fahrminuten entfernten Annweiler ausreichend vorhanden. Ebenso eine Grundschule, sowie weiterführende Schulen. Im direkt benachbarten Waldhambach gibt es einen Allgemeinmediziner. Verkehrsanbindung: Über die Bundesstraße 48 sind sowohl Annweiler (10 Minuten) als auch Bad Bergzabern (15 Minuten) zu erreichen. Die Universitätsstadt Landau ist über die B10 nach ca. 20 Minuten per Auto zu erreichen. Von hierab haben Sie über die Autobahn 65 eine schnelle Anbindung in die Metropolregion Rhein-Neckar sowie Karlsruhe. Über den öffentlichen Nahverkehr erreicht man per Busverbindung nach wenigen Stationen Annweiler. Hier gibt es dann auch die Möglichkeit auf die Deutsche Bahn umzusteigen.

Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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.

Número de propiedad: 23067040 - 76857 Waldrohrbach – Waldrohrbach

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7 Ruta del Vino del Sur
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com