

Ramberg – Ramberg

RESERVIERT - Idyllisch gelegenes Einfamilienhaus mit traumhafter Aussicht

CODE DU BIEN: 23067036



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.364 m²

CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23067036	Prix d'achat	198.000 EUR
Surface habitable	ca. 111 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 0 m ²
Année de construction	1959	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	OEL	Consommation d'énergie	353.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.09.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

La propriété



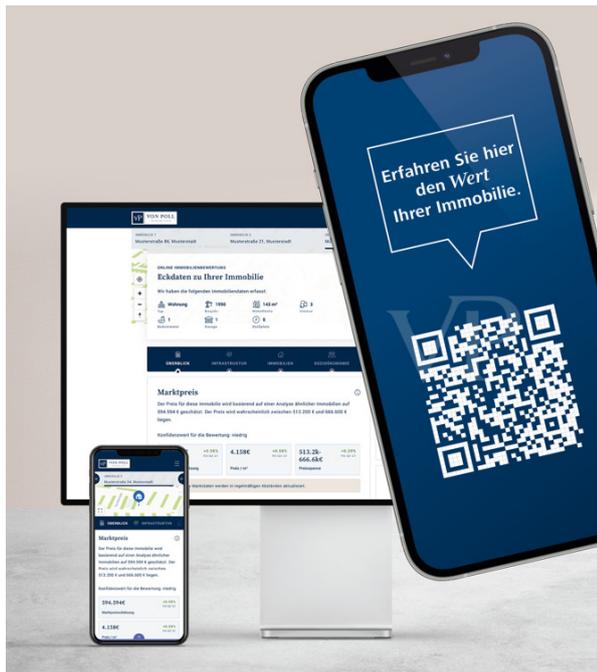
CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

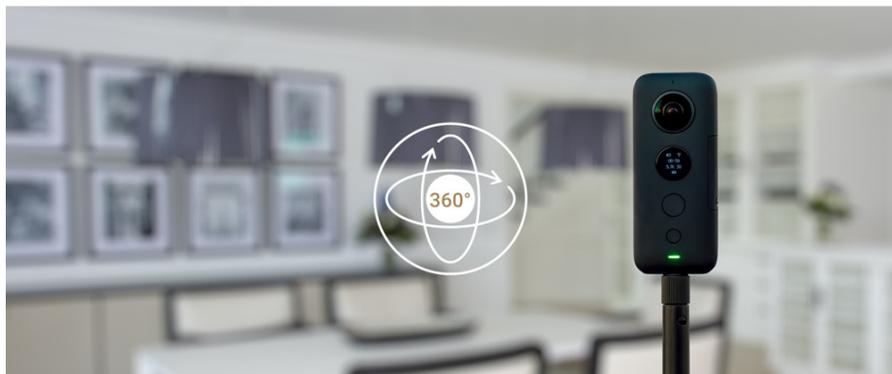
**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- 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

CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

Une première impression

In traumhafter Aussichtslage von Ramberg liegt dieses 1959 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus, welches in den Jahren 1970 und 1979 um einen Garagenanbau erweitert wurde. Dieses gemütliche Haus mit gewachsenem Baum- und Sträucherbestand bietet mit seiner Hanglage und dem großzügigen Grundstück eine wunderschöne Aussicht über die Dächer von Ramberg. Es erlaubt aufgrund des Zuschnitts eine optimale Nutzung für die Familie mit Kindern, Paaren oder einfach zum großzügigen Wohnen. Das gemütliche Haus wartet auf Kreative und Handwerker, die es mit eigenen Ideen und Renovierungsarbeiten in ein modernes Zuhause umgestaltet möchten. Über eine Treppe entlang des liebevoll angelegten Vorgartens gelangen Sie zum Hauseingang im Erdgeschoss. Hier erwarten Sie die Küche (Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten), der Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Dachterrasse und das Bad. Über eine Holzterrasse gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier befinden sich ein Abstellraum und drei Zimmer, wobei eins davon ein Durchgangszimmer ist. Das Haus ist komplett unterkellert. Aufgrund der Hanglage haben einige Räume ebenerdigen Zugang zur Straßenseite. In diesem Bereich befinden sich ein Hobbyraum mit Zugang auf eine weitere Dachterrasse, ein Keller- und der Waschraum sowie ein zweites Badezimmer. Weiterhin sind auf dieser Etage noch ein Keller- und der Heizraum untergebracht. Hervorzuheben sind die verschiedenen Terrassen und der Balkon, die zu jeder Tages- und Jahreszeit eine optimale Nutzung erlauben. So finden Sie immer einen Sonnen- oder Schattenplatz und können von überall den grandiosen Blick genießen. Folgende Renovierungen wurden durchgeführt: 2002 wurde der Heizkessel erneuert, 2006 die Fenster getauscht und der Echtholzboden im Wohn-/Esszimmer verlegt und 2012 die Balkon- und Terrassentüren im EG und DG erneuert. Ansonsten befindet sich das Haus in einem baujahrestypischen Zustand. Eine Besonderheit ist das großzügige Grundstück mit ca. 2.364 m² und Westausrichtung. Es teilt sich etwa je zur Hälfte in einen Garten- und Waldbereich. Der Garten steigt direkt hinter dem Haus an. Hier finden Sie verschiedene Obstbäume und Sträucher vor. Es gibt noch genügend Fläche, um Spielgeräte für die Kinder aufzubauen, einen Nutzgarten anzulegen oder in anderer Weise zu gärtnern. Durch einen öffentlichen Fußweg vom Gartenbereich getrennt, liegt weiter oben am Hang das fast ebenso große Waldgrundstück. Es wurde von den Eigentümern weitestgehend unberührt belassen. Für Kinder ist dies der ideale Ort auf dem eigenen Grundstück das Thema Wald zu entdecken. Zwei Garagen vervollständigen das Angebot.

CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

Détails des commodités

- EFH von 1959
- Garagenanbau von 1970
- Anbau Garage von 1979
- Einbauküche
- Hanglage
- 2 Dachterrassen und Terrasse vor Eingangsbereich
- Balkon
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 2006
- zwei Türen zur Dachterrasse und zum Balkon von 2012
- Ölheizung: Kessel von 2002, Brenner von 1995
- 1.000l Öltank im Keller
- 7.000l Erdtank im Vorgarten
- Glasfaseranschluß vorhanden

CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

Tout sur l'emplacement

Ramberg ist mit seinen rund 1.000 Einwohnern Teil der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels und gehört zum Landkreis Südliche Weinstraße. Umgeben von idyllischen Weinbergen, sanften Hügeln, alten Burgen und bewaldeten Gebieten, ist die Gemeinde ein attraktives Reiseziel für Naturliebhaber. Hier finden sich zahlreiche Gelegenheiten zum Wandern, Radfahren und entspannten Picknicken. Ramberg ist bekannt für seinen historischen Charme, der sich in den gut erhaltenen Fachwerkhäusern widerspiegelt und zum Erkunden einlädt. Neben der wunderschönen Landschaft bietet die Nähe zu den Weinbergen und Weingütern den Bewohnern die Möglichkeit, hochwertige lokale Weine zu genießen. Die Gemeinde bietet eine ruhige Lebensweise, die es ihren Bewohnern ermöglicht, dem hektischen Treiben der Großstadt zu entkommen. Auch die Infrastruktur in Ramberg ist vielseitig. Hierzu zählen eine Vielzahl an Vereinen, eine moderne Kindergartenstätte sowie eine Grundschule. Das Bürstenbinderhandwerk sowie die Spielwarenindustrie haben den Ort überregional bekannt gemacht. Die Gastronomie in Ramberg zeichnet sich durch Zubereitung pfälzischer Gerichte aus. Die Restaurants und Weinstuben profitieren von frischen Produkten aus dem Pfälzerwald und der Region. Zusätzlich sorgt ein Dorfladen mit Bäckerei für die örtliche Nahversorgung.

Verkehrsanbindung Die schnellste Verbindung an das Autobahnnetz und die Großstädte bietet die im Süden angrenzende Bundesstraße B10. Der nächste Bahnhof ist in Albersweiler, etwa sieben Kilometer nordöstlich von Ramberg entfernt. Ebenso ist Ramberg durch Buslinien verkehrlich angebunden.

CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 353.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 23067036 - 76857 Ramberg – Ramberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sonja Doppler

Reiterstraße 7 Route du vin du sud
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com