

Lambrecht

Liebevoll gepflegtes Zuhause mit terrassiertem Garten in ruhiger Waldrandlage

Αριθμός ακινήτου: 26067013



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 320.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 184 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 685 m²

Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

?? ??? ??????

???????	26067013	???? ??????	320.000 EUR
?????????	ca. 184 m ²	?????	???????????
???????	7	?????????????	???????????????
?????????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	1936	????????? ????????????	???????
		???????	???????, ??????, ?????, ??????????????? ???????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

?????????? ???? ?

????????? ?????????	???????? ???? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	?????	???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ?	295.05 kWh/m²a
????????? ????????????? ???? ? ? ?	16.04.2036	????????? ????????????? ?????????	H
???? ???? ?	?????	???? ???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ?	1936

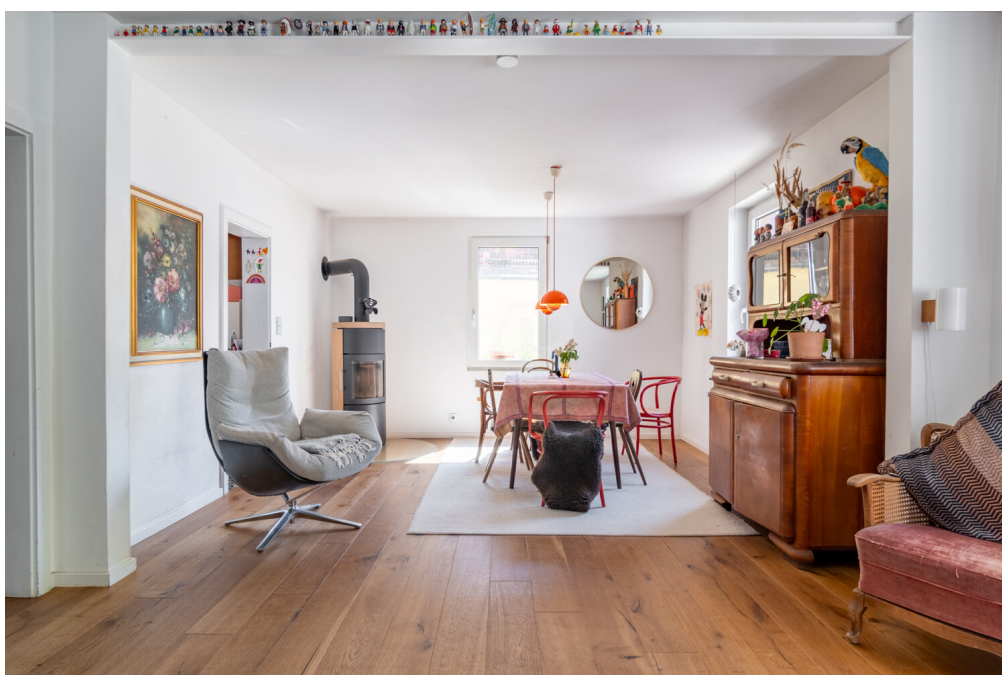
Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

?? ????????



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

Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

?? ????????

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

Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

??? **?????** **?????????**

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 184 m² auf einem ca. 685 m² großen Grundstück. Das Haus wurde 1936 erbaut und 1963 durch einen Anbau erweitert. Seit 2014 erfolgten fortlaufend Modernisierungen, sodass sich das Haus heute in einem fortschrittlichen Zustand präsentiert. Die Lage verbindet direkte Waldnähe mit einer ansprechenden Hanglage und einem weitläufigen Blick über das Tal.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer sowie zwei Bäder, die sich über Erdgeschoss und Dachgeschoss verteilen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine hochwertig ausgestattete Einbauküche mit Fronten aus Eichenbohlen. Das große Wohn-/Esszimmer bietet viel Platz und ist über einen direkten Zugang mit der Küche verbunden. Im Esszimmer fallen große Fensterflächen auf, die für einen hohen Lichteinfall sorgen. Der massive Eichendielenboden verleiht einen wertigen und natürlichen Charakter. Zusätzlich gibt es ein separates TV-Zimmer sowie ein weiteres Zimmer mit Zugang zur Terrasse mit dem Freisitz. Das Bad mit WC und Wanne vervollständigt diese Etage.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich, zwei weitere Zimmer sowie ein Balkonzimmer mit Küchenanschlüssen. So ist bei Bedarf eine Trennung von Erd- und Dachgeschoss möglich. Der Balkon bietet einen schönen Ausblick in den Garten. Ein Aufgang über eine Leiter führt zum wohnlich ausgebauten Dachboden, der mit 18 cm Holzfasern gedämmt wurde. Die ca. 25 m² große Fläche des Dachbodens ist nicht in der genehmigten Wohnfläche enthalten.

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über einen Waschkeller, eine Werkstatt, einen Abstellkeller sowie moderne Haustechnik. Warmwasser und Raumwärme werden über eine Gasbrennwerttherme mit integriertem 200-Liter-Wasserspeicher von Junkers bereitgestellt. Ein dänischer HWAM-Kaminofen mit Buntsandsteinverkleidung sowie eine Photovoltaikanlage mit 6,4 kWp und Stromspeicher mit 5 kWh Kapazität sorgen für eine hohe Energieeffizienz und geringe Energiekosten. Die Elektroinstallation ist modern mit getrennten Stromkreisläufen und Verteilerkästen für jede Etage.

Die Fenster sind überwiegend zweifach verglaste Kunststofffenster aus den 1980er Jahren. In der Küche, im Treppenhaus sowie im Bad des Erdgeschosses wurden 2018 und 2019 neue Kunststofffenster verbaut, im Bad des Dachgeschosses erfolgte der Fenstertausch 2022. Ein Glasfaseranschluss für Internet und TV ist vorhanden, ebenso LAN-Kabel im Dachgeschoss und auf dem Dachboden.

Im Außenbereich überzeugt das teilweise terrassierte Grundstück mit Buntsandsteinmauern und einem liebevoll angelegten Garten. Der Garten bietet Sitzmöglichkeiten zwischen blühenden Sträuchern und einen direkten Zugang zum angrenzenden Wald am oberen Grundstücksende.

Die Außenfassade des Hauses wurde 2012 gestrichen und eine Wasserzisterne im Vorgarten installiert. Parkmöglichkeiten sind auf der Straße vorhanden.

Dieses Objekt bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und vereint zeitgemäße Technik mit historischem Charme – eine hervorragende Gelegenheit für Interessenten, die besonderen Wert auf Wohnqualität und einen naturnahen Standort legen.

Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

?????????????? ???? ??????????

- Haus Baujahr 1936, Anbau von 1963
 - seit 2014 nach und nach liebevoll modernisiert
- Erdgeschoss:**
- Holzeingangstür von PAX (2022)
 - Einbauküche von Next 125 mit Fronten aus Eichenbohlen
 - Küchenelektrogeräte von Neff und Miele
 - Küche mit Zementfliesen von VIA
 - Treppenhaus mit neuen Fliesen von VIA (2023)
 - massive Eichendielen von Khärs, Eiche-Johann (2019)
 - großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Küche
 - separates TV-Zimmer
 - Zimmer mit Zugang zur Terrasse/Freisitz
 - Bad mit WC & Wanne, vermutlich 1980 installiert
 - Treppenabgang in Keller geschlossen, aber rückbaubar
- Dachgeschoss:**
- großes Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich
 - zwei weitere Zimmer
 - Balkonzimmer mit Küchenanschlüssen zur möglichen Trennung von Erdgeschoss und Dachgeschoss
 - Balkon zum Garten hin
 - Badinstallation vermutlich aus 1980
 - Korkboden von Ziro (2010)
 - Aufgang über Leiter zum Dachboden
- Dachboden:**
- wohnlich ausgebaut und mit 18cm Holzfasern gedämmt (2023)
 - Raumgröße ca. 25 m² (nicht in Wohnfläche enthalten)
- Keller:**
- teilunterkellert
 - Waschkeller
 - Werkstatt
 - Abstellkeller
- Haustechnik:**
- Warmwasser & Raumwärme über Gasbrennwerttherme mit integriertem 200L Wasserspeicher von Junkers (2015)
 - dänischer HWAM-Kaminofen mit Buntsandsteinverkleidung & Speichermodulen, Effizienzklasse A+, Wirkungsgrad 79% (2014)
 - Photovoltaikanlage mit 6,4 kWp & Stromspeicher mit 5 kWh Kapazität

- moderne Elektroinstallation mit getrennten Stromkreisläufen & Verteilerkästen auf jeder Etage
- Hauptsicherungskasten im Keller
- zweifach verglaste Kunststofffenster (1980)
- neue Kunststofffenster in Küche, Treppenhaus und Bad des EG (2018 & 2019)
- neue Fenster im Bad des DG (2022)
- manuelle & elektrische Rollläden im Anbau vorhanden
- Glasfaseranschluss für Internet & TV
- LAN-Kabel in Dachgeschoss & Dachboden

Außenbereich:

- Grundstück in Hanglage mit terrassierten Buntsandsteinmauern
- Freisitz / Terrasse
- direkter Waldzugang am oberen Grundstücksende
- Außenfassade gestrichen (2012)
- Wasserzisterne im Vorgarten
- Parkmöglichkeiten auf der Straße

Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

??? **???** **???** **???????????**

Lambrecht (Pfalz) besticht als idyllische Kleinstadt im Herzen des Pfälzer Waldes durch eine harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und solider Infrastruktur. Mit rund 4.170 Einwohnern bietet die Stadt ein familienfreundliches Umfeld, das von einer ruhigen Atmosphäre geprägt ist. Die verkehrsgünstige Lage mit Bahn- und Straßenanbindung ermöglicht komfortable Pendelwege zu den wirtschaftsstarken Zentren der Rhein-Neckar-Region, sowie Richtung Kaiserslautern.

Der charmante Charakter von Lambrecht zeigt sich besonders in seiner funktionalen, zugleich naturnahen Struktur. Familien schätzen hier die ausgewogene Mischung aus bewährten Wohnquartieren und einer Umgebung, die Raum für Erholung und Gemeinschaft bietet. Die Nähe zu ausgedehnten Waldgebieten lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die vorhandene Infrastruktur erfüllt die Bedürfnisse des Alltags zuverlässig.

Für Familien sind die Bildungsangebote in Lambrecht besonders hervorzuheben: Die Grundschule Lambrecht ist in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Realschule plus, die eine solide weiterführende Schulbildung ermöglicht. Kindergärten wie St. Lambertus liegen ebenfalls in fußläufiger Nähe und schaffen kurze Wege für die Kleinsten. Die medizinische Grundversorgung ist durch Apotheken wie die Schellbachsche Apotheke, nur fünf Minuten zu Fuß entfernt, bestens gewährleistet. Für weiterführende medizinische Betreuung stehen nahegelegene Kliniken und Fachärzte in den umliegenden Städten zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Lidl, ALDI Süd und EDEKA, sind bequem in acht bis neun Minuten zu Fuß erreichbar. Die vielfältige Gastronomieszene mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants lädt zu genussvollen Momenten ein. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch den Bahnhof Lambrecht (Pfalz), der in fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, erleichtert den Alltag und fördert die Mobilität der gesamten Familie.

Diese Lage ist ideal für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Anbindung und ländlicher Ruhe legen. Lambrecht bietet somit den perfekten Rahmen, um gemeinsam zu wachsen, zu entdecken und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26067013 - 67466 Lambrecht

?????????? ???? ?????

?? ?????????? ??????????, ?????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

Sonja Doppler

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

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com