Meckenheim

Modernisierter, einzugsbereiter Bungalow mit pflegeleichter Außenanlage in ruhigem Wohngebiet

??????? ????????: 25067034

???? ??????: 689.000 EUR • ?????????: ca. 161 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 500 m²

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

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

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25067034
?????????	ca. 161 m²
???????	4
????????	1
???? ??????????	1970
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	689.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.03.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	61.68 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1970

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

?? ???????

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

?? ???????

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

?? ???????

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

?? ???????

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

?? ???????

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

?? ???????

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

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

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

Dieser großzügige Bungalow aus dem Baujahr 1970 bietet auf etwa 161 m² Wohnfläche und einem ca. 500 m² großen Grundstück ein Zuhause, das Funktionalität und Komfort harmonisch vereint.

Das Wohnerlebnis findet überwiegend auf einer Ebene statt. Den Mittelpunkt des Hauses bildet der weitläufige Wohn-/Essbereich mit großflächigen Fenstern, die für eine helle, einladende Atmosphäre sorgen. Unter dem Laminatboden liegt Parkett, das freigelegt werden kann. Der Ethanol-Kamin unterstreicht das behagliche Ambiente in der kälteren Jahreszeit. Die offene Küche grenzt direkt an den Wohnbereich an und wurde mit modernen Elektro-Geräten ausgestattet – viel Raum, um gemeinsam zu kochen und zu genießen.

Das sanierte Tageslichtbad bietet eine bodentiefe Dusche, zwei Waschbecken sowie eine freistehende Badewanne. Die Diele überzeugt mit großen Fensterelementen und ebenfalls Laminatboden. Neben dem Schlafzimmer befindet sich ein Ankleidezimmer das auch als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer dienen könnte.

Im Untergeschoss stehen weitere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung. Ein ca. 21 m² großer Hobbyraum gehört ebenfalls zur Wohnfläche. Ein wohnlich ausgebauter Raum wird aktuell als Büro genutzt. Zudem gibt es einen Abstellraum, eine Werkstatt, sowie einen Heizungs- und Hauswirtschaftsraum mit WC und Waschbecken und einen Tankraum.

Drei- und teils zweifach verglaste Fenster, manuell bedienbare Kunststoff-Rollläden und ein Klimasplitgerät im Wohnzimmer bieten ganzjährig ein angenehmes Raumklima. Das Klimagerät heizt den Wohn-/Essbereich, die Küche, das Bad und Teile des Flures. Zudem erfolgt die Warmwasserbereitung über einen modernen Durchlauferhitzer, sodass die meiste Zeit des Jahres mit Strom geheizt wird. So muss die Öl-Zentralheizung nur in der kalten Jahreszeit aktiviert werden, was sich positiv auf die Heizkosten auswirkt. Die Elektrik und die Wasserleitungen wurden erneuert, die Abwasserleitungen in einem Inlay-Verfahren modernisiert.

Der gepflegte Außenbereich lädt zum Verweilen ein: eine überdachte Terrasse auf der Westseite des Hauses bildet das Zentrum für entspannte Stunden im Freien – sie ist direkt zugänglich vom Wohnbereich. Eine neue Eingangstür mit Überdachung, ein modernes Hoftor mit Gabionen, die erneuerte Außen- und Hofanlage, sowie der

Steingarten vor dem Haus gestalten das Grundstück ansprechend und pflegeleicht. Die geräumige Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor und das praktische Gartenhaus runden das Angebot ab.

Dieses Haus eignet sich ideal für Paare und Familien, die Wert auf komfortable Ausstattungsmerkmale, sowie ein gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld legen und die sich nicht um Modernisierungen einer Bestandsimmobilie kümmern möchten.

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

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

Erdgeschoss
- offene, helle Küche mit Elektro-Geräten (2015)
- großer Wohn-/Essbereich mit Laminatboden (2014) & Ethanol-Kamin
- Stäbchenparkett im Wohn-/Essbereich unter Laminat
- große Fensterflächen im Wohn-/Essbereich & Küche
- moderne Dreifach-Kunststoffverglasung im Wohnzimmer zur Terrasse (2025)
- Hausflur mit modernen Fensterelementen (2023) & Laminatboden (2019)
- weißer Marmor unter Laminat im Hausflur
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, zwei Waschbecken & freistehender Wanne (2018)
- helles Schlaf- und Ankleidezimmer (2014)

Kellergeschoss
- Bürozimmer, wohnlich ausgebaut
- Hobbyraum
- Abstell- und Vorratsraum
- Werkstattraum
- Heizungs- und Hauswirtschaftsraum mit WC & Waschbecken
- Tankraum mit ca. 7.500 Liter Öltank

Haustechnik
- Glasfaseranschluss
- SAT-Anschluss
- moderne Wasser- und Stromleitungen (2015 & 2017)
- moderner Elektro-Sicherungskasten (2020)
- abgehängte Decken mit Licht-Spots aus Halogen und LED
- Frischwasserfilter (2017)
- sanierte Abwasserleitung mit Inliner-Verfahren (2019)
- teils dreifach verglaste Fenster (ab 2014), teils noch zweifach Kunststoff
- manuelle Kunststoff-Rollläden
- Klimasplitgerät im Wohnzimmer (2022)
- Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung (2022)
- Öl-Heizung (2003)
- Mineraldämmputz (2018)
- teilgedämmte Geschossdecke
- Dachstuhl und Ziegeln aus Baujahr

Außenbereich
- modernisierte Terrasse (2021)

- Terrassenüberdachung (2022)
- neue Eingangstür mit Überdachung (2024)
- modernes Hoftor mit Gabionen (2021)
- geräumige Garage mit elektrischem Sektionaltor (2021)
- erneuerte Außen- und Hofanlage (2014-2025)
- Steingarten vor dem Haus
- Gartenhaus

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

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

Am Rande der Region Weinstraße gelegen, befindet sich die Gemeinde Meckenheim. Sie ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bad Dürkheim und gehört zur Verbandsgemeinde Deidesheim.
Umgeben von malerischen Winzerdörfern mit ihren gepflegten Gassen, verwinkelten Innenhöfen und gut erhaltenen Fachwerkhäusern erschließt sich ein Dorf, dass jungen Familien als auch der älteren Generation ein umfassendes Angebot an Möglichkeiten gibt, um Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Der Kultur, dem Sport und der Erholung begegnet man in vielen Einrichtungen der Gemeinde. Weiterhin wird der Bildung, der Jugend und dem Sozialen sehr viel Aufmerksamkeit gewidmet. Zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule, Jugendzentrum, Skateranlage prägen ebenso wie Arztpraxen, Apotheke, Supermarkt, Metzgerei und Bäckerei das Erscheinungsbild von Meckenheim. Auch Frisöre, Banken, Blumenladen, Kosmetik- und Sonnenstudio findet man in dieser attraktiven Gemeinde. Umrahmt wird das bürger- und besucherfreundliche Erscheinungsbild durch eine mittelständisch geprägte Wirtschaft, bei der auch die Gastronomie nicht fehlen darf. Zahlreiche Restaurants, Gaststätten, Winzer- und Handwerkerbetriebe kennzeichnen die vorhandene Wirtschaftsstruktur.

Verkehrsanbindung
Durch die nahegelegene Bundestraße B271 sowie Autobahn A65 ist Meckenheim an das überregionale Straßennetz angebunden. In ca. 10-15 Fahrminuten erreichen sie die Städte Neustadt an der Weinstraße und Bad Dürkheim. Ca. 25 Minuten ist Ludwigshafen/Mannheim entfernt. Der nächst, gelegene Bahnhof befindet sich in Deidesheim. Außerdem führen Buslinien in die umliegenden Ortschaften. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 100 km erreichbar, der Flughafen in Baden-Baden in ca. 85 km.

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 61.68 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ????????: 25067034 - 67149 Meckenheim

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

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

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