Offenbach – Offenbach an der Queich

Einzugsbereites Einfamilienhaus in gewachsenem Wohngebiet mit Einbauküche und Kaminofen

??????? ????????: 25067021

???? ??????: 648.000 EUR • ?????????: ca. 160 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 791 m²

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

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

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

?? ??? ?????

??????? ????????	25067021
?????????	ca. 160 m²
???????	5
????????	2
???? ??????????	1986
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	648.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.08.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	58.60 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1986

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

?? ???????

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

?? ???????

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

?? ???????

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

?? ???????

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

?? ???????

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

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

Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² und einem rund 791 m² großen Grundstück ein harmonisches Wohnumfeld in einer ruhigen Wohngegend. Das 1986 errichtete Gebäude überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und zahlreichen Ausstattungsdetails, die für ein komfortables Wohnen sorgen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter ein großzügig gestaltetes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und direkt angrenzender Küche. Die offene Raumgestaltung schafft eine angenehme Atmosphäre und wird durch den Kaminofen abgerundet, der besonders an kühleren Tagen für behagliche Wärme sorgt. Die helle Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet optimale Voraussetzungen fürs Kochen auch mit der ganzen Familie. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC.
Der Boden ist wie im Dachgeschoss mit Vinyl belegt. Dreifachverglaste Kunststofffenster mit teilweise Fliegengittern und elektrisch bedienbaren Rollläden (ausgenommen Küche, Bad und Gäste-WC) bieten Schutz und Komfort.

Das Dachgeschoss präsentiert sich mit zwei gut geschnittenen Zimmern und einem weiteren, hell gefliesten Duschbad. Hier sorgen moderne Klima-Splitgeräte, wie auch im Wohn-/Essbereich für eine angenehme Temperierung zu jeder Jahreszeit.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet neben der Waschküche und dem Heizraum (ehemals Duschbad), zwei Kellerräume, einer davon als Wohnraum umnutzbar und mit Zugang in den Garten.

Die Terrasse mit hochwertigen WPC-Dielen, integrierter LED- Beleuchtung, Glasüberdachung und Seitenmarkisen lädt zum Verweilen im Freien ein.

Der komplett umzäunte Garten punktet mit einer Beregnungsanlage und einem Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum bietet. Für Ihre Kinder steht eine Rasenfläche zum Spielen und Toben zur Verfügung. Ein überdachter Holzstand ergänzt das Angebot und ist ideal für die Lagerung von Brennholz oder Gartengeräte geeignet.

Die technische Ausstattung des Hauses umfasst eine Gaszentralheizung sowie eine Solaranlage, beides installiert im Jahr 2013. Dies ermöglicht eine effiziente und

nachhaltige Wärmeversorgung. Die Dacheindeckung und Dämmung wurden im Jahr 2022 erneuert, was zu einer weiteren Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt.

Zur Immobilie gehört eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, die bequemen und wettergeschützten Platz für Ihre Fahrzeuge bietet.

Zwischen 2013 und heute wurden verschiedenste Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich das Haus in einem gepflegten, einzugsbereiten Zustand präsentiert.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich besonders für Familien, die Wert auf Wohnkomfort, zeitgemäße Ausstattung und einen großzügigen Garten legen.
Hier erleben Sie ein Familiendomizil zum Einziehen.

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

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

- Einfamilenhaus
- Betonfertigteile aus Liapor
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Einbauküche
- Wohn-/Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse
- Terrasse mit WPC-Dielen und eingebauter Beleuchtung, Glasüberdachung und Seitenmarkisen
- Kaminofen von 2020
- Bad mit Dusche und Badewanne im Erdgeschoss
- hell gefließtes Duschbad im Dachgeschoss
- Gäste-WC
- dreifachverglaste Kunststofffenster im EG und DG
- elektrisch zu bedienende Rollläden (außer Küche, Bad und Gäste-WC)
- Fliegengitter
- drei Klima-Splitgeräte (im Wohn-/Esszimmer, Zimmer 1 und 2 im DG)
- Fliesen, Laminat und Vinylboden
- Gasheizung von 2013
- Solaranlage von 2013
- Garten komplett umzäunt
- Beregnungsanlage
- Gartenhaus
- überdachter Holzstand
- ab 2013 renoviert
- Dacheindeckung und Dämmung in 2022

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

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

Im südlichen Teil von Rheinland-Pfalz, 4 km östlich von Landau befindet sich die Gemeinde Offenbach. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich, zu der auch die Gemeinden Essingen, Bornheim und Hochstadt gehören. Mit seinen ca. 6.200 Einwohnern bietet der Ort jungen Familien als auch der älteren Generation ein umfassendes Angebot an Möglichkeiten um Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Offenbach präsentiert sich als attraktive und beliebte Wohngemeinde mit hervorragender Infrastruktur, wie drei Kindergärten, eine Grundschule, Altenzentren, Banken, Bäckereien, Metzgereien und Supermärkte. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls durch mehrere Ärzte und zwei Apotheken sichergestellt. Ebenso begegnet man der Kultur, dem Sport und der Erholung in vielen Einrichtungen in der Gemeinde. Tennis- und Sportanlagen sind ebenso vorhanden wie ein Freibad und diverse Radwege. Umrahmt wird das bürger- und besucherfreundliche Erscheinungsbild durch eine stetig wachsende Wirtschaft. Zahlreiche klein- und mittelständische Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe kennzeichnen die vorhandene Wirtschaftsstruktur. Ebenso haben sich auch größere Industriebetriebe angesiedelt. Auch für das leibliche Wohl ist in Offenbach gesorgt.

Verkehrsanbindung
Über die A 65 und B272 verfügt die Gemeinde Offenbach über eine gute Verkehrsanbindung an die Ballungszentren der Rhein-Neckar-Region und Wörth/Karlsruhe sowie Speyer. Ebenso ist Offenbach durch Buslinien nach Landau verkehrlich angebunden. Der nächste Bahnhof ist in Landau.

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 58.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ????????: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

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

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

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