

## Meckenheim

# Modernizált, azonnal költözheto bungaló alacsony karbantartási igényu telken, csendes lakóövezetben

VP azonosító: 25067034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 689.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 161 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 500 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25067034   |
| Hasznos lakótér       | ca. 161 m² |
| Szobák                | 4          |
| Fürdőszobák           | 1          |
| Építés éve            | 1970       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 689.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Beépített konyha                                                  |

VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.03.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 61.68 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1970                       |



VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## Az ingatlan



VP

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

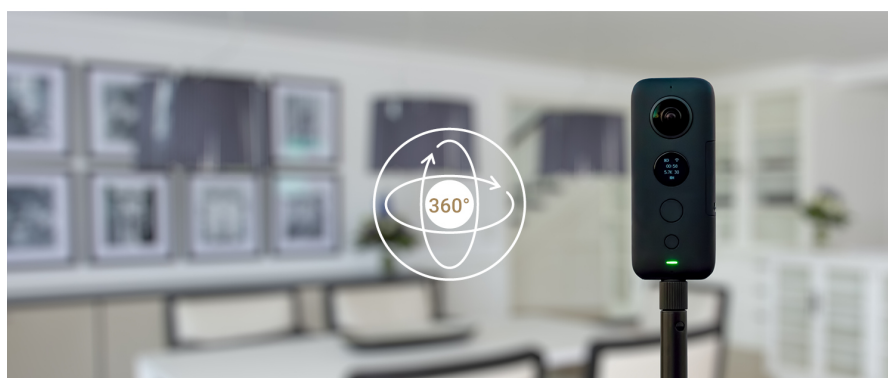
**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- 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](http://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](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)

VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1970-ben épült bungaló körülbelül 161 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyjából 500 m<sup>2</sup>-es telken, így olyan otthont teremt, amely harmonikusan ötvözi a funkcionalitást és a kényelmet. A lakhatási élmény nagyrészt egyetlen szintre korlátozódik. A ház szíve a tágas nappali/étkező, nagy ablakokkal, amelyek világos és hívogató légkört teremtenek. A laminált padló alatt parketta található, amely láthatóvá tehető. Az etanolos kandalló fokozza a hidegebb hónapokban a hangulatos hangulatot. A nappalihoz csatlakozó nyitott konyha modern gépekkel van felszerelve – rengeteg hely van a főzéshez és a közös étkezésekhez. A felújított fürdőszobában zuhanykabin, két mosdó és egy szabadon álló kád található. A folyosó nagy ablakokkal és laminált padlóval lenyugózó. A fő hálószoba mellett található egy gardrób-szoba, amely gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként is szolgálhat. Az alagsor további rugalmasan alakítható tereket kínál. A nappaliban egy körülbelül 21 m<sup>2</sup>-es hobbiszoba is található. Egy kényelmesen berendezett szoba jelenleg irodaként szolgál. Található még egy tárolóhelyiség, egy műhely, egy háztartási helyiség WC-vel és mosdóval, valamint egy tartálykamra. A háromrétegu és részben dupla üvegezésű ablakok, a kézi működtetésű műanyag redonyok és a nappaliban található osztott klímaberendezés egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. A klímaberendezés a nappali/étkezőt, a konyhát, a fürdőszobát és a folyosó egyes részeit fűti. A meleg vizet egy modern átfolyós vízmelegítő biztosítja, ami azt jelenti, hogy az év nagy részében elektromos fűtést használnak. Ez azt jelenti, hogy az olajtüzelésű központi fűtési rendszert csak a hidegebb hónapokban kell bekapcsolni, ami pozitív hatással van a fűtési költségekre. A villanyvezetékeket és a vízvezetékeket felújították, a szennyvízcsöveket pedig intarziás eljárással korszerűsítették. A jól karbantartott kültéri terület hívogató: a ház nyugati oldalán található fedett terasz tökéletes hely a szabadtéri kikapcsolódásra – közvetlenül a nappaliból megközelíthető. Az új, elötetos bejárati ajtó, a modern, gabionokkal ellátott udvarkapu, a felújított telek és udvar, valamint a ház előtti sziklakert vonzóvá és könnyen karbantarthatóvá teszi az ingatlant. A tágas, elektromos szekcionált kapuval ellátott, egyállásos garázs és a praktikus kerti fészer teszi teljessé a kínálatot. Ez a ház ideális párok és családok számára, akik értékelik a kényelmes szolgáltatásokat és a jól karbantartott, csendes lakókörnyezetet, és nem szeretnék a meglévő ingatlan modernizálásának nehézségeit.



VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## Részletes felszereltség

### 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
- 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)
- teile dreifach verglaste Fenster (ab 2014), teils noch zweifach Kunststoff
- manuelle Kunststoff-Rollläden
- Klimasplitgerät im Wohnzimmer (2022)
- Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung (2022)
- Öl-Heizung (2003)
- Mineralewämmputz (2018)
- teildämmte 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

VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## Minden a helyszínról

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 Bundesstraße 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.

VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 61.68 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



VP azonosító: 25067034 - 67149 Meckenheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)