Burrweiler

Leben mit Aussicht – Einfamilienhaus auf terrassiertem Sonnengrundstück mit Gartenparadies

Objektnummer: 26067018



KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1421 m^2

Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	26067018
Wohnfläche	ca. 204 m²
Zimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.190.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

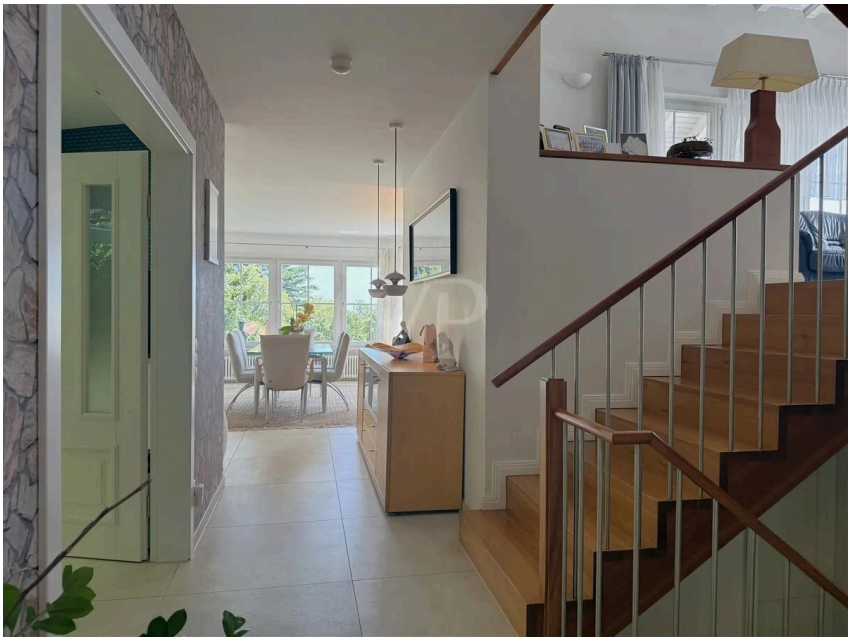
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	140.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.08.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Die Immobilie



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:

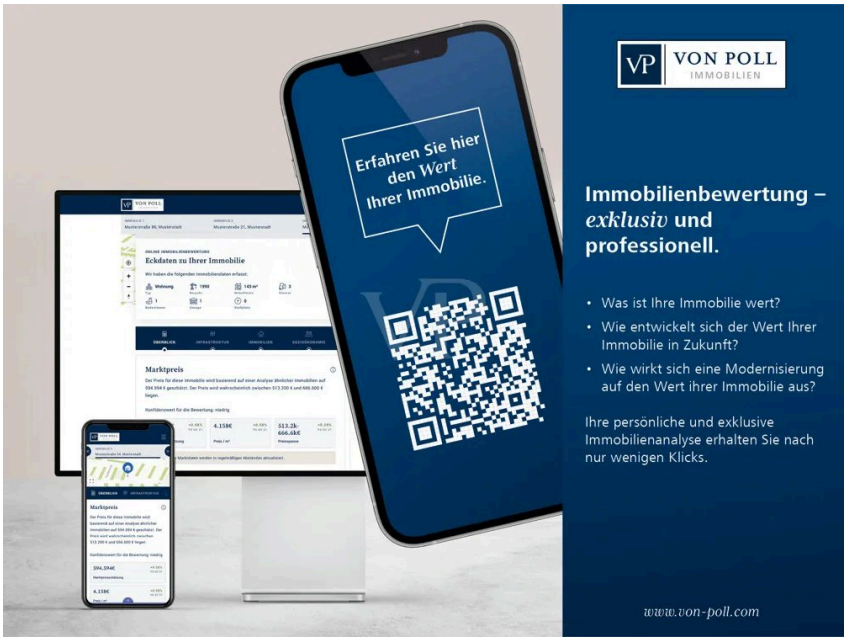
T.: 06341 - 38 80 16 0

www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse

Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1988 vereint zeitgemäße Wohnqualität mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.421 m². Mit ca. 204 m² Wohnfläche, verteilt auf neun Zimmer, Küche und zwei Bäder, eignet sich die Immobilie für vielfältige Ansprüche. Die Split-Level-Bauweise unterstützt ein modernes Wohngefühl und unterstreicht die besondere Architektur des Hauses.

Schon bei der Anfahrt erkennt man den repräsentativen Charakter, der durch die gepflasterte Zufahrt und die gepflegte Bepflanzung entlang des Zugangsweges betont wird. Die Lage am Waldrand und in einer ruhigen Anliegerstraße verspricht ein angenehmes Wohnumfeld in naturnaher Umgebung.

Der Eingangsbereich befindet sich im Gartengeschoss, wo sich auch das Büro, Keller- und Heizraum befinden, wobei diese Bereiche über zwei Halbebenen angeordnet sind. Im Erdgeschoss sind Küche, Esszimmer, Gästezimmer mit eigenem Terrassenzugang, Duschbad sowie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum untergebracht. Die hochwertige Einbauküche in weißem Hochglanzdesign kombiniert moderne Geräte mit ausreichend Stauraum. Im angrenzenden Essbereich wurde ein Wintergarten geschaffen, der für viel Licht sorgt und durch seine Verbindung zur teilüberdachten Terrasse mit Outdoor-Anrichte und Sitzbereich beste Voraussetzungen für entspannte Stunden bietet. Die großen Fensterflächen im Esszimmer sorgen für eine freundliche und helle Atmosphäre und Blick in die Rheinebene.
Ein Highlight des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer auf einer weiteren Halbebene, ausgestattet mit einem Kamin und Zugang auf den Balkon. Von hier aus eröffnet sich eine weite Aussicht über die Umgebung bis zur Rheinebene. Die hohe Decke und große Fensterflächen im Wohnzimmer schaffen ein besonders luftiges Raumgefühl und lassen das Tageslicht weit in den Raum eindringen.
Auf der nächsthöheren Halbebene befinden sich die Galerie, zwei Kinderzimmer und der Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und einem modernen Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Beide Tageslichtbäder wurden in den vergangenen 15 Jahren aufwendig renoviert und verfügen unter anderem über moderne Badmöbel.
Eine weitere Halbebene, erreichbar über eine Spartreppe, wurde nachträglich ausgebaut und bietet Platz für ein zusätzliches Büro und ein kleines Zimmer, das verschieden genutzt werden kann.

Zu den zahlreichen Ausstattungsmerkmalen zählen: doppelt verglaste Holzfenster, teilweise mit Sprossen und elektrischer Beschattung bei den Dachflächenfenstern, Gaszentralheizung (2006), Einbauschränke und Fußbodenheizung in Küche mit angeschlossenem Essbereich, Esszimmer und in beiden Bädern.

Die traumhaft angelegte, terrassierte Gartenanlage mit verschiedenen Sitz- und

Rückzugsbereichen zwischen altem Baumbestand, Zitronen- und Orangenbäumen und liebevoll gestalteten Beeten ergänzt das Gesamtangebot dieses Hauses.

Das weitläufige Grundstück, das aus zwei Flurnummern besteht, umfasst ein weiteres Baugrundstück, welchem ein Bebauungsplan zugrunde liegt. Dieses Baugrundstück gewährleistet die Privatsphäre zum Nachbarn und dient der weitläufigen Gartenanlage und der Zufahrt von der Straße bis vors Haus.

Zwei Garagen vervollständigen dieses außergewöhnliche Angebot.

Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Ausstattung und Details

- Split-Level-Bauweise
- Gartengeschoss mit Eingangsbereich, Büro, Keller und Heizraum
- Erdgeschoss mit Küche, Esszimmer, Gäste-Zimmer mit eigenem Terrassenzugang, Duschbad und Hauswirtschaftsraum über zwei Halbebenen
- Fußbodenheizung in Küche mit Essbereich, Esszimmer und beiden Bädern
- Halbebene nach oben: Wohnzimmer mit Kamin und Zugang auf den Balkon mit grandioser Aussicht
- Halbebene: Galerie, zwei Kinderzimmer, Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad mit Badewanne und Dusche
- Halbebene: über Spartreppe zum Büro und kleines Zimmer
- Renovierung in den letzten 15 Jahren: Bäder, Wand- und Bodenbeläge, Dachflächenfenster mit elektrischer Beschattung, Wintergarten im Essbereich, Küche, Innentüren, Einbauschränke, Balkon- und Terrassensanierung
- Einbauküche in weiß Hochglanz von 2018
- Einbauschränke
- Outdoor-Anrichte
- Badmöbel
- Kamin
- Gasheizung von 2006
- doppelt verglaste Holzfenster, teilweise mit Sprossen
- Anliegerstraße
- Waldrandlage
- 2 Fertiggaragen
- Baugrundstück
- Bebauungsplan liegt vor

Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Alles zum Standort

Im bezaubernden und sonnenverwöhnten Süden der Pfalz liegt das Winzerdorf Burrweiler. Hier, in reizvoller Landschaft am Rande des Pfälzer Waldes und eingebettet in Weinberge, kann man die herrliche Sicht auf die Rheinebene genießen und viele schöne Wander- und Radtouren starten. Auch Ausflüge zu Burgen, Ruinen und Sehenswürdigkeiten bieten sich an. Lohnenswert sind der Kreuzweg zur St.-Anna-Kapelle, der Dorfbrunnen, das Ludwigsstift und der historische Torbogen des ehemaligen Schlosses vom Grafen von der Leyen.
Neben engen Gassen und Straßen prägen wunderschöne Fachwerkhäuser und historische Gebäude das Bild des staatlich anerkannten Fremdenverkehrsortes. Mit seinen ca. 840 Einwohnern ist Burrweiler eine aufgeschlossene und lebendige Gemeinde. Neben zahlreichen Winzern, Weinstuben, Restaurants und Pensionen, die Sie mit allerlei Köstlichkeiten verwöhnen gibt es in Burrweiler auch eine Landmetzgerei und diverse kleine Gewerbebetriebe. Für das Freizeitangebot stehen verschiedene Vereine zu Verfügung. Für die Kleinsten im Ort steht ein Kindergarten bereit.

Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26067018 - 76835 Burrweiler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com