Barbelroth

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Nebengebäude (Kfz-Werkstatt) und kleinem Gartenbereich

Objektnummer: 26067022



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 946 m²

Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

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

Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

Auf einen Blick

Objektnummer	26067022
Wohnfläche	ca. 200 m²
Zimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	311.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

Die Immobilie





Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

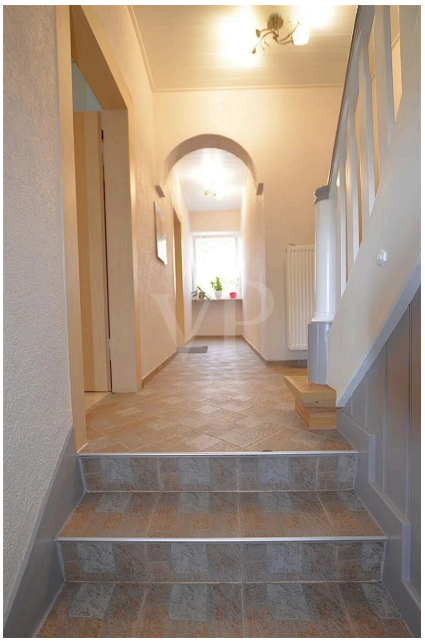
Die Immobilie





Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

Die Immobilie





Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

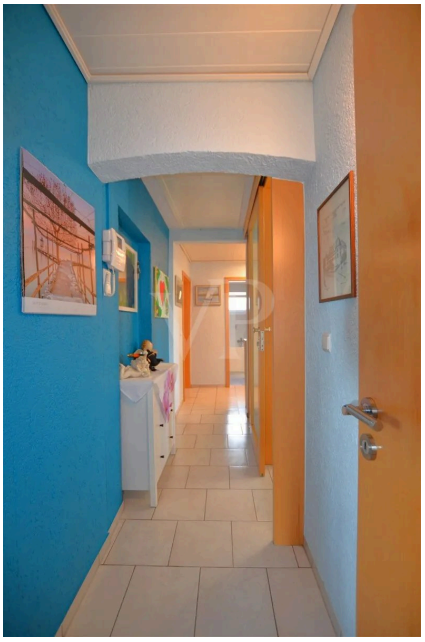
Die Immobilie





Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

Die Immobilie





Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

Die Immobilie





Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

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:

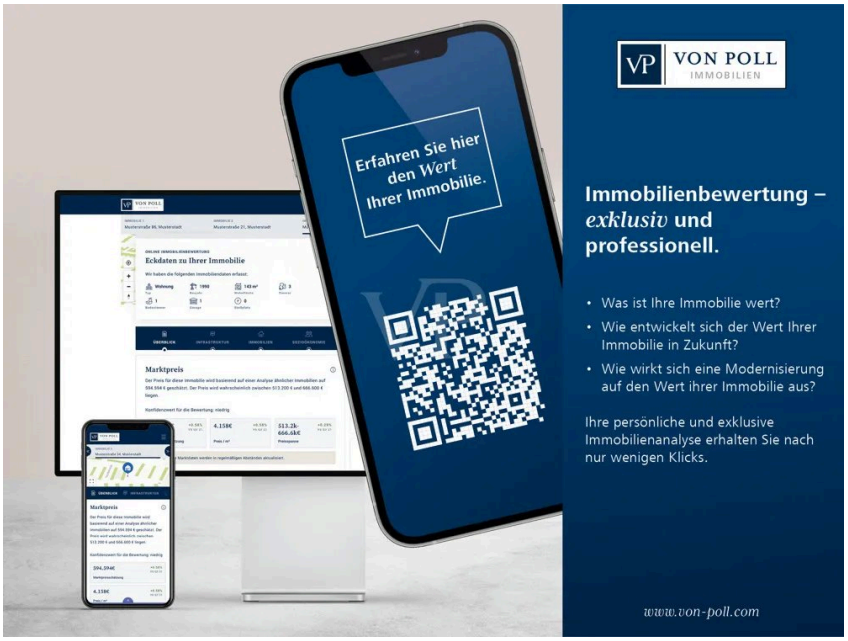
T.: 06341 - 38 80 16 0

www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse

Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

Die Immobilie





Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

Die Immobilie



Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

Ein erster Eindruck

Dieses aus dem Jahr 1952 stammende Haus wurde 1957 auffgestockt und 1966 durch einen Anbau ergänzt und bietet ca. 200 m² Wohnfläche. Es steht auf einem ca. 964 m² großen Grundstück, zu dem auch ein Nebengebäude mit elektrischem Sektionaltor und eine Doppelgarage sowie ein kleines Bürogebäude gehört. Dieser Bereich wird aktuell als KFZ-Werkstatt genutzt.

Im Erdgeschoss öffnet sich vom einladenden Eingangsbereich aus ein Flur, der sich bogenförmig durch das Haus zieht. Von hier gelangen Sie in die erste Wohnung. Die Wohnräume zeigen sich hell und freundlich, mit Laminatboden und dezenten Deckenspots. Das in weiß-grau geflieste Tageslichtbad verfügt über eine ebenerdige Dusche. Die Küche ist funktional und wohnlich zugleich – das Zentrum für Alltag und Begegnung. Im hinteren Bereich überrascht ein Fitnessraum mit Infrarotwärmekabine: ein Rückzugsort, der Entspannung und Bewegung verbindet. Auf dieser Etage befinden sich außerdem das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das als Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer genutzt werden kann und ein Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss sind alle Zimmer klimatisiert, mit Ausnahme der Speisekammer und des Ankleidezimmers. Die Küche lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Im angrenzenden Wohn-/Esszimmer lassen sich gesellige Stundenverbringen. Das hell geflieste Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Das Schlafzimmer liegt nur einen kurzen Weg von der Ankleide entfernt. Ein weiteres Zimmer wird aktuell als Vorratsraum genutzt. Besonders einladend ist der überdachte Balkon, der mit farbenfrohen Pflanzkästen und einer gemütlichen Sitzgruppe an Sommerabenden zum Lieblingsplatz wird.

Ein großzügiger, überdachter Außenbereich bietet eine schattige Sitzplatzmöglichkeit. Hochgewachsene Pflanzen und geschickt angelegte Wege führen durch den Garten, vorbei am Aufstellpool mit Pergola und am Fischteich. Sogar ein Gäste-WC steht im Garten bereit – praktisch für Feste im Freien.

Für Handwerk, Hobby oder gewerbliches Arbeiten bietet das Nebengebäude mit angrenzender Doppelgarage und drei elektrischen Sektionaltoren und Klimatisierung ein ungewöhnlich gut ausgestattetes Refugium. Werkzeuglager und Wallbox sind klare Pluspunkte.

Die Fenster sind als doppelt, verglaste Kunststofffenster ausgeführt. Zur Straße hin sorgen dreifach verglaste Fenster mit Schallschutz für Ruhe. Im Altbau sind elektrische Rollläden vorhanden, im Anbau sind nur manuelle Rollläden. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung. Als Bodenbeläge sind im Haus Vinyl, Laminat, PVC und Fliesen verlegt.

Das Haus ist vollunterkellert.

Hier verbinden sich Wohnen und Arbeiten, Entspannung und Aktivität zu einem Ensemble, das authentisch wirkt und Raum für viele Lebensentwürfe bietet.

Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus
- Altbestand BJ 1952
- Aufstockung Wohnhaus 1957
- Anbau von 1966
- Anbau Eternitdach
- EG 2017/18 renoviert
- OG 2009 renoviert
- Klimaanlage von 2019 (7 Innengeräte/4 Außengeräte)
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 2024
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit Schallschutz von 2024 zur Straßenseite
- Altbau elektrische Rollläden von 2009 im EG und OG
- Anbau manuelle Rollläden im EG und OG
- Ölzentralheizung von Viessmann von 2004
- Waschmaschinenanschluss im HWR

Wohnung im EG:
- Einbauküche
- weiß gefliestes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- Fitnessraum grau gefliest mit Sauna

Wohnung im OG:
- Einbauküche
- jedes Zimmer hat Klimaanlage, außer Speisekammer und Ankleidezimmer
- hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- überdachter Balkon
- klimatisiertes Nebengebäude (Kfz-Werkstatt) mit Hebebühne und Hebelift
- Werkzeuglager
- 1 Garagen mit 2 elektrische Sektionaltore
- klimatisiertes kleines Gebäude mit Büro
- Wallbox
- kleiner Gartenbereich
- Gäste-WC im Garten
- Aufstellpool
- Pergola
- Fischteich
- Wasserzisterne

Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

Alles zum Standort

Die Ortsgemeinde Barbelroth im Landkreis Südliche Weinstraße verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Städte. Die reizvolle Landschaft der Südpfalz bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung in der Natur. Eine gute Infrastruktur ist teilweise direkt vor Ort vorhanden. So befinden sich in Barbelroth unter anderem eine Kindertagesstätte sowie eine Bäckerei. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im nahegelegenen Bad Bergzabern schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls komfortabel. Über die B427 sind Bad Bergzabern, Winden und die umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Barbelroth verfügt zudem über einen eigenen Bahnhaltepunkt mit Verbindungen in Richtung Bad Bergzabern und Winden. Ergänzend bietet die Buslinie 546 eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

Objektnummer: 26067022 - 76889 Barbelroth

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