

Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

# Ehemaliger Dreiseitenhof mit Winzerhaus, ausgebauter Scheune und kleinem Nebengebäude

Objektnummer: 24067014



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

KAUFPREIS: 840.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 337 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 780 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

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

Objektnummer: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24067014	Kaufpreis	840.000 EUR
Wohnfläche	ca. 337 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Badezimmer	2		
Baujahr	1900		
Stellplatz	3 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	30.05.2034	Endenergieverbrauch	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)

Marktpreis	Veränderung
4.159€	+10,2%
311,25€	+10,2%
666,88€	+10,2%

Objektnummer: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

## Ein erster Eindruck

Dieser ehemalige Dreiseitenhof befindet sich im Zentrum des Edelweindorfes Weisenheim am Berg. Er besticht durch seinen Charme und seine Vielseitigkeit, besteht doch aus zwei Einfamilienhäusern, die sich für Mehrgenerationenwohnen oder zum selbst Bewohnen und Vermieten eignen. Ergänzt wird das Anwesen durch eine alte Winzer-Kate, die nach liebevoller Sanierung oder Neugestaltung für unterschiedliche Zwecke dienen kann, einen gepflasterten Innenhof und ein toskanisch-anmutender Garten mit teils altem Baumbestand im hinteren, sehr privaten Bereich des Anwesens. Sie betreten das ca. 780 m<sup>2</sup> große Grundstück durch ein großes Hoftor. Vorbei an der Kate zur Linken und dem ehemaligen Winzerhaus zur Rechten gelangen Sie im hinteren Bereich des Grundstückes zum Haupthaus des Anwesens. Hier wurden im Jahr 2005 zwei ehemalige Scheunen aus dem 19. Jahrhundert, unter Leitung eines renommierten Bad Dürkheimer Architekturbüros, zu einem individuellen Wohnhaus mit vier Zimmern umgestaltet. Die Scheunen wurden bis auf die Sandsteinmauern entkernt und als Split-Level in modernem und doch warmem Stil ausgebaut. Sie finden hier gegensätzliche Materialien wie Stahl, Glas, Holz, Lehm, Schiefer und Sandstein. Das Haus empfängt sie mit einer sehr offenen Raumgestaltung, die vom Eingangsbereich bis unter den Giebel des Hauses reicht. Insgesamt ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss, jeweils mit einer Zwischenebene. Um den großen Gewölbekeller zu erhalten, haben die Architekten eine Split-Level Bauweise für das Erdgeschoss gewählt. Der Küchen- und Essbereich, das Wohnzimmer und das erste Schlafzimmer befinden sich auf unterschiedlichen Halbebenen. Neben der Küche befindet sich ein Seitentrakt mit Vorrats-, Heizungs- und Werkstattraum. Der Küchenbereich sollte von den künftigen Eigentümern nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Hier wurde ein provisorischer Boden verlegt. Die Anschlüsse für eine Fußbodenheizung sind vorhanden. Die abgebildete Küchenmöblierung möchte die Eigentümerin voraussichtlich mit umziehen. Im Obergeschoss und zugehöriger Halbebene stehen drei Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Wanne, sowie ein abgeschlossener Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Im Dachgeschoss finden sich zudem ein Arbeitsbereich auf der offenen Empore und ein großer Raum zur Verfügung, der nicht in der Wohnfläche und Zimmerzahl berücksichtigt ist. Der wohnliche Ausbau mit Lehmputzplatten wurde von den Eigentümern in Eigenregie begonnen, aber nicht fertiggestellt. Die zukünftigen Eigentümer könnten sich hier ein weiteres Schlafzimmer mit Ankleidebereich und Bad einrichten. Die Anschlüsse hierfür sind vorhanden. Besonders hervorzuheben ist die besondere Atmosphäre und das Raumklima dieser Immobilie, wozu nicht zuletzt der verwendete Lehmputz auf Schilffrohmmatten beiträgt. Als uralter Baustoff ist er allergiker- und klimafreundlich und reguliert stets die Luftfeuchtigkeit. Im Erdgeschoss wurde er mit einer Wandheizung

kombiniert. Viele historische Details sind erhalten geblieben, zum Beispiel die teils freigelegte Sandsteinfassade. Der nach Süden ausgerichtete Garten ist vom Essbereich zugänglich. Er verwöhnt mit kleinem Salzwasserpool, mediterraner Gestaltung mit Terrassierung und reichlich Sonne. Zwei Sitzplätze, einer unter einem Rosenbogen, sind im Garten vorhanden. Zum Ensemble gehört das ehemalige Winzerhaus Nr. 76 vorn an der Straßenseite. Das Haus wurde in den Jahren 2002/2003 von den Eigentümern, ebenfalls begleitet durch das erwähnte Architekturbüro, saniert und danach selbst bewohnt. Seit 2006 ist das Haus vermietet, die derzeitigen Mieter wohnen hier seit 2010 auf ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Zur Verfügung stehen ein Wohnzimmer, ein Küchen-/Essbereich, ein Gäste-WC, drei Schlafzimmer, ein Wannenbad sowie eine Dachterrasse über einem Seitenanbau, in dem Waschmaschine und Heizung des Hauses untergebracht sind. Energieausweis Wohnhaus Nr.74 (ehemalige Scheune): Baujahr laut Energieausweis 1900 (vor), das Gebäude wurde 2003/2004 kernsaniert, Energieausweis erstellt am 31.05.2024, Verbrauchsausweis Endenergieverbrauch 138 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Effizienzklasse E Energieausweis Wohnhaus Nr.76 (ehem. Winzerhaus): Baujahr laut Energieausweis 1900 (vor) 2003-2004 Kernsanierung nach EnEV, Energieausweis erstellt am 31.05.2024, Bedarfsausweis Endenergieverbrauch 120,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Effizienzklasse D

Objektnummer: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

## Ausstattung und Details

Wohnhaus Nr 74 (ehemalige Scheunen)

- Fertigstellung Ende 2005 nach umfangreicher Sanierung
  - ca. 195,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - vier Zimmer, ein Bad, ein Gäste-WC & Ausbaureserve im Dachgeschoss
  - Südamerikanischer Schieferboden von Jonastone
  - Holzdielen aus heimischer Lärche
  - zweifach verglaste Holzfenster
  - offenes Wohnzimmer über großem Gewölbekeller
  - Garderobe & Gäste-WC im kleinen Gewölbekeller
  - großer Küchen-/ Essbereich
  - Vorratsraum, Werkstatt & Heizungsraum neben Küche
  - Bad mit Dusche und Wanne im OG
  - drei Schlafzimmer im OG
  - Hauswirtschaftsraum im OG
  - Empore im DG (Arbeitsbereich oder Atelier)
  - Dachgeschoss nicht ausgebaut (Anschlüsse vorhanden)
  - Innendämmung durch Lehm- und Strohmatte
  - Original-Sandsteinwände, teils mit Kalkfarbe gestrichen, teils mit Kalk verputzt
  - Wandheizung im EG
  - Fußbodenheizung in Entré, Garderobe & Gäste-WC
  - Vorbereitung Fußbodenheizung im Küchen-/ Essbereich
  - Anstrich mit diffusionsoffenen, mineralischen Farben
  - Dachisolierung mit Isofloc ausgeblasen
  - Aufsparrendämmung mit Holzfaserplatten
  - großer Gewölbekeller, vom Hof begehbar, mit Pooltechnik
  - Salzwasserpool mit Abdeckrollo
  - Gasbrennwertherme (2005) mit neuer Pumpe (2024)
  - kaum einsehbarer Garten
  - Poolterrasse mit südamerikanischen Ipe-Holzdielen
  - Gartenterrasse aus originalen Sandsteinbodenplatten
  - Zwei Terrassen zur Hofseite
- Wohnhaus Nr. 76 (ehemaliges Winzerhaus)
- ca. 141,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Baujahr vor 1900, kernsaniert in 2002/2003
  - vermietet seit 2006
  - fünf Zimmer, Küche, Bad

- Entré mit kleinem Flur, Garderobe und Gäste-WC
  - Esszimmer über dem Naturkeller
  - helles Wohnzimmer
  - Parkett- und Fliesenboden im EG
  - Obergeschoss mit drei Zimmern und Wannenbad
  - großer Homeoffice-Bereich im OG
  - weiß beschichtete OSB-Platten im Wohnbereich OG
  - Dachterrasse nach Süden ausgerichtet, mit Eichenholzbelag
  - zweifach verglaste Holzfenster
  - Innendämmung mit Isofloc hinter vorgebauter Holzständerkonstruktion
  - rückseitiger Anbau mit separater Waschküche und Heizungsraum
  - Gasbrennwerttherme (2019)
- Leerstehende Winzer-Kate (Nebengebäude)
- Giebelseite zur Straße
  - sanierungsbedürftig
  - Stellplätze für bis zu drei PKW im Hof
  - Sichtschutzhecken und Wasserbecken im Hof
  - großes Hoftor aus Edelstahl, grau lackiert, passend zu Fenstern
  - Privatsphäre im Garten
  - kleiner Salzwasserpool
  - terrassierter Garten

Objektnummer: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

## Alles zum Standort

Das beschauliche Edelweindorf Weisenheim am Berg, nicht zu verwechseln mit Weisenheim am Sand, liegt etwa einen Kilometer von der Weinstraße entfernt, am Fuße des Haardtrandes. Seine rund 1.800 Bewohner genießen viel Lebensqualität und neben sehr guten Weingütern eine solide Infrastruktur mit Kindergarten, Grund- und Realschule plus, zwei Hausarztpraxen, einem Zahnarzt, einer Apotheke, einer evangelischen und einer katholischen Kirche, einer Blumenwerkstatt, einem Kosmetikstudio und einer Fußpflege. Hinzu kommen diverse Gastronomiebetriebe und Hotels, Ferienwohnungen, Winzer und Handwerksbetriebe, ein Bäcker, zwei Banken, sowie mehrere Physiotherapeuten. Auf der Westseite lädt der Pfälzerwald zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Auch die gut ausgebauten Radwanderwege führen an Weisenheim vorbei. Das Dorf ist Teil des Landkreises Bad Dürkheim und gehört zur Verbandsgemeinde Freinsheim. Im Süden liegt Bad Dürkheim, im Westen der Pfälzerwald, nördlich Grünstadt und östlich das "Rebenmeer" und Herxheim am Berg. Dort verläuft auch die Bundesstraße 271, die Richtung Norden bei Grünstadt auf die Bundesautobahn 6 führt. Die A 6 und die A650 sind jeweils nur sieben Kilometer entfernt. Im Ort gibt es vier Bushaltestellen der Linie Grünstadt-Bad-Dürkheim.

Objektnummer: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24067014 - 67273 Weisenheim am Berg – Weisenheim am Berg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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