

Burrweiler – Burrweiler

Modernes Wohnen im Rebenmeer mit toller Dachterrasse und direktem Blick auf die St.-Anna-Kapelle

Objektnummer: 24067030



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 690 m²

Objektnummer: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

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

Objektnummer: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	24067030	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1956	Modernisierung / Sanierung	2020
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	81.42 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.09.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

Die Immobilie



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

Objektnummer: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort und beeindruckt durch seine modernen Räumlichkeiten sowie ein durchdachtes Raumkonzept. Es bietet Ihnen auf ca. 180 m² Wohnfläche und einem ca. 690 m² großen Grundstück eine gehobene Ausstattung und stilvolles Wohnen in naturnaher Umgebung. Das Haus wurde 1956 erbaut, später um einen Anbau erweitert und in den Jahren 2016 bis 2022 umfangreich renoviert. Es hebt sich durch seine geschmackvollen und abgestimmten Details hervor. Es stehen Ihnen insgesamt fünf Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen, zur Verfügung. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den Eingangsbereich, der nach links direkt in die moderne, offene Küche übergeht. Diese ist mit einer hochwertigen Einbauküche mit Gasherd ausgestattet und gewährt viel Platz zum Kochen. Diese ist selbstverständlich im Kaufpreis enthalten. Von der Küche gelangen Sie in den Essbereich, der nahtlos in den Wohnbereich übergeht und ein gemütliches Ambiente für gemeinsame Stunden schafft. Der Essbereich bietet zudem einen direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse und zum Garten, während der Wohnbereich über einen weiteren Ausgang zur Nordterrasse verfügt, die das Wohnerlebnis besonders im Sommer ideal ergänzt. Highlight des Wohn-/Essbereiches ist der gemütliche Holzofen, der in den kalten Monaten für wohlige Wärme sorgt. Die großen, grauen Bodenfliesen in Kombination mit edlen Eichenholzdielen und den abgehängten Decken mit integrierten Lichtspots, verleihen dem Haus eine moderne und zugleich einladende Ausstrahlung. Weiterhin befindet sich auf dieser Etage ein Zimmer, das aktuell als Schlafzimmer genutzt wird und ein modernes Duschbad. Über eine Stahlterrasse gelangen Sie ins Dachgeschoss. Dort erwarten Sie drei etwa gleich große Zimmer, die Sie nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen nutzen können. Zusätzlich steht Ihnen ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche zur Verfügung, das sowohl modern gestaltet ist als auch hohen Komfort bietet. Der offene Flur bietet ausreichend Platz für einen Bürobereich oder auch einen Sessel zum Entspannen. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Dachterrasse, die mit einem malerischen Blick auf die Sankt-Anna-Kapelle aufwartet – der ideale Ort, um entspannende Momente in einem außergewöhnlichen Ambiente zu genießen. Über eine weitere Stahlterrasse gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, der zusätzliche Nutz- und Abstellfläche bietet. Der schön angelegte Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie und bietet Ihnen viel Platz zum Entspannen im Grünen. Auf der Nordseite des Hauses befindet sich eine kleine Laube, die zweiseitig verglast ist und praktischen Stauraum für Gartengeräte bietet. Die Weinfässer unter den Bäumen, verleihen dem Bereich eine einladende Atmosphäre. Die Zufahrt zur Garage ist gepflegt und mit Pflastersteinen versehen, sodass ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie für Fahrräder vorhanden ist. Außerdem

befindet sich links von der Garage ein praktischer Holzunterstand. Technisch ist das Haus sehr gut ausgestattet: die Ziegel wurden 2020 erneuert und das Dach gedämmt, wodurch eine hohe Energieeffizienz gewährleistet ist. Die gedämmte Fassade und das Mauerwerk aus Betonsteinen tragen ebenfalls zu einem angenehmen Raumklima bei, das durch die zweifach verglasten Holzfenster zusätzlich verbessert wird. Der betonierte Keller bietet viel Stauraum und verfügt sowohl über einen Zugang von innen als auch von außen. Zudem sind eine Satellitenschüssel und eine Netzwerk-Verkabelung installiert, die Internetgeschwindigkeiten von bis zu 175 Mbit/s ermöglichen. Hier können Sie einziehen.

Objektnummer: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

Ausstattung und Details

- moderne Einbauküche mit Gasherd
- große, graue Bodenfliesen
- Eichenholzdielen
- abgehängte Decken mit Lichtspots
- Holzofen im Wohn-/Essbereich von 2018
- Gaszentralheizung von 2012
- Stahltreppe
- Duschbad im EG
- Bad mit Wanne und Dusche im DG
- zweifach verglaste Holzfenster
- 2020 Dachziegel erneuert und Dach gedämmt
- gedämmte Fassade
- Mauerwerk Betonsteine
- Innenwände teils Ytong Steine
- betonierter Keller
- Satellitenschüssel
- Netzwerk-Verkabelung
- Internetgeschwindigkeit bis zu 175 Mbit/s
- voll unterkellert
- Einzelgarage
- Gartenhaus
- Garten auf Südseite vor dem Haus
- Dachterrasse mit Blick auf die Sankt-Anna-Kapelle
- Südterrasse zum Garten
- Zugang zum Keller von innen und außen
- gepflasterte Zufahrt
- saniert von 2016-2022

Objektnummer: 24067030 - 76835 Burrweiler – 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: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 81.42 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com