Weisenheim am Sand

Markantes Anwesen mit Wintergarten, großzügiger Doppelgarage, Werkstatt und sonnigem Garten

Objektnummer: 25067007

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 725.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 592 m²

Objektnummer: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

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

Objektnummer: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

Auf einen Blick

Objektnummer	25067007
Wohnfläche	ca. 160 m²
Zimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	725.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 139 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	132.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.08.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

Die Immobilie

Objektnummer: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

Die Immobilie

Objektnummer: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

Die Immobilie

Objektnummer: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

Die Immobilie

Objektnummer: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

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: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

Die Immobilie

Objektnummer: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

Ein erster Eindruck

Dieses Anwesen mitten im Ortskern von Weisenheim am Sand, erstmals bezogen im Jahr 1995, überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot und einer hochwertigen Ausstattung. Diese Immobilie bietet im Obergeschoss eine Wohnfläche von etwa 160 m², verteilt auf vier Zimmer, die Küche und zwei Bäder. Ein großer Teil der rund 139 m² Nutzfläche wurde im Erdgeschoss wohnlich ausgebaut und ist über einen separaten Eingang zugänglich, was eine optimale Nutzung für große Familien, Paare und Freiberufler garantiert. Die beheizte Werkstatt direkt neben der großen Doppelgarage verfügt über einen Wasser- und Starkstromanschluss. Das Haus präsentiert sich mit zweifach verglasten Kunststofffenstern, die teilweise innenliegende Sprossen zieren, sowie Fensterbänken aus Marmor. Die Holzdecken und ein geschmackvoller Mix aus Fliesen- und Ahornparkettböden schaffen eine behagliche und gleichzeitig moderne Wohnatmosphäre. Besondere Annehmlichkeiten bietet die installierte Klimaanlage von Toshiba, die 2012 im Wohnzimmer, im Schlafzimmer, im teilausgebauten Dachgeschoss und im Büro eingebaut wurde. Besonders hervorzuheben ist der Specksteinofen im Wohnzimmer, der an kalten Tagen behagliche Wärme spendet. Zudem sind manuell und elektrisch bedienbare Rollläden verbaut. Die Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Gegenüber der Küche finden Sie eine praktische Speisekammer mit Gefrierschrank vor. Die Fußbodenerwärmung in Küche und Bad schafft zusätzlichen Wärmekomfort. Das hell geflieste Masterbad beeindruckt durch eine Eckbadewanne, eine gemauerte Dusche und ein WC. Im angrenzenden Ankleidezimmer befindet sich ein Abwurfschacht für die Wäsche. Eine Granittreppe verbindet das Erdgeschoss mit dem teilausgebauten Dachgeschoss, welches zuletzt als sehr großzügiger Hobbyraum genutzt wurde. Das Dachgeschoss kann von neuen Eigentümern nach eigenen Wünschen fertiggestellt werden. Eine Dachdämmung, sowie ein teilweise fertiggestelltes Duschbad sind bereits vorhanden. Im Erdgeschoss ist der Eingangsbereich mit einem praktischen Schuhschrank ausgestattet. Dieser wurde, ebenso wie der zusätzliche Stauraum unter der Treppe, stilvoll verkleidet. Eine eigene Ecke mit fest verbautem Schreibtisch diente den früheren Bewohnern als zweiter Arbeitsplatz im Haus. Hier grenzt auch der geräumige Hauswirtschaftsraum an. Er überzeugt mit seinem Gartenzugang und kleiner Küchenzeile. Eine Gasbrennwerttherme von Viessmann sowie ein großer Warmwasserspeicher, garantieren zusammen mit Solarmodulen eine effiziente Warmwasserbereitstellung. Ein Hauswasserwerk von KSB regelt den Zufluss von wahlweise Zisternen- oder Trinkwasser zu den WCs und Wasserhähnen. Zur Straßenseite hin wurden zwei Kellerräume im Jahr 2020 wohnlich ausgebaut. Der ca. 37 m² großer Raum verfügt über einen Küchenanschluss und wird ergänzt durch ein modernes Bad mit bodentiefer Dusche. Hier wäre Platz für einen

Gästebereich, für die Mehrgenerationennutzung oder ein kleines Gewerbe. Auf der Rückseite des Anwesens erwartet Sie im Außenbereich eine liebevoll gestaltete Gartenanlage mit zwei Wasserspielen und einem separat angelegten Bereich, der als Nutzgarten dienen kann. Die originalen Sandstein-Elemente aus dem frühen 18. Jahrhundert verleihen dem Garten eine besondere Note. Eine automatische Gartenbewässerung mit vier Kreisläufen und eine Zisterne mit 5.500 Litern Inhalt sichern die Wasserversorgung. Die große Südterrasse, sowie der Wintergarten zur Ostseite, sind durch eine separate Treppe mit dem Garten verbunden. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine große Doppelgarage mit separatem WC und Zugang zum Garten und zum Haus. Ein Werkstattraum neben der Garage bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Der gepflasterte Hof ist durch ein großes, elektrisches Eisentor von der Straße getrennt und bietet dadurch viel Privatsphäre.

Objektnummer: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

Ausstattung und Details

- zweifach verglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
- Fensterbänke aus Marmor
- Holzdecken
- Fließen- und Ahornparkettböden
- Türen aus Ahornholz
- Klimageräte in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Dachgeschoss & Büro von Toshiba (2012)
- Radiatorheizkörper
- Specksteinhofen im Wohnzimmer
- Rollläden manuell & elektrisch
- Einbauküche mit E-Geräten im Preis inkludiert
- Separate Speisekammer nahe der Küche mit Gefrierschrank im Preis inkludiert
- Halogen-Deckenspots in Küche
- Fußbodenerwärmung per Zentralheizung in Bad und Küche
- Masterbad mit Eckbadewanne, Dusche & WC, weiß/grau gefließt
- Ankleidezimmer mit Abwurfschaft für Wäsche
- Gästebad mit Dusche
- hochwertige Büromöbel vorhanden
- Audio-Verkabelung für Stereoanlage
- begehbarer Schuhschrank im Flur des EG
- teilweise Netzwerkverkabelung
- Videogegensprechanlage von Gira im EG & OG
- Granittreppe vom Erd- ins Dachgeschoss
- teilausgebautes Dachgeschoss mit separatem Duschbad
- Gasbrennwerttherme (2019) von Viessmann
- großer Warmwasserspeicher (1994)
- Warmwassererwärmung über Solarmodule
- großer Hauswirtschaftsraum mit kleiner Küche & Miele Waschmaschine im Preis inkludiert
- Gartenzugang durch Hauswirtschaftsraum
- separater Raum wohnlich ausgebaut mit Duschbad (2020)
- aufwändige Gartenanlage mit Nutzgarten & zwei beleuchteten Quellbrunnen
- Gartenbeleuchtung
- historische Sandstein-Elemente aus Anfang 18. Jahrhundert
- automatische Gartenbewässerung mit vier Kreisläufen
- Zisterne mit 5.500 Litern
- Hauswasserwerk von KSB

- Toilettenspühlung, Gartenbewässerung & Terrassenwasserhahn wahlweise über Zisterne oder Trinkwasser
- Dachisolierung durch Zwischensparrendämmung
- große Südterrasse mit zwei Wasserhähnen
- Wintergarten & Garten zur Ostseite
- große Doppelgarage (ca. 28 m²) mit separatem WC & Durchgang zum Garten
- direkter Zugang von Garage zum Haus
- beheizter Werkstattraum (ca. 19 m²) neben Garage mit Wasser- und Starkstromanschluss
- großes, elektrisches Hoftor

Objektnummer: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

Alles zum Standort

Lage: Weisenheim am Sand liegt malerisch im Herzen der Pfalz, umgeben von Weinbergen und Obstplantagen und dem beliebten Naherholungsgebiet „Ludwigshain“. Der Ort mit rund 4.700 Einwohnern ist Teil der beliebten Urlaubsregion Freinsheim und bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Die ländliche Ruhe verbindet sich hier ideal mit der Nähe zu Bad Dürkheim und weiteren Städten der Metropolregion Rhein-Neckar. Eine gut entwickelte Infrastruktur sorgt für Komfort im Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäckereien, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Auch medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Kliniken gesichert. Ein Wohnort, der sowohl Familien als auch naturverbundenen Menschen und Erholungssuchenden viel zu bieten hat.
Verkehrsanbindung: Die Anbindung an den regionalen Verkehr ist sehr gut. Der Bahnhof ist in nur fünf Minuten fußläufig zu erreichen. Über die nahegelegene B271 und A650 ist Weisenheim schnell und unkompliziert mit Bad Dürkheim sowie Ludwigshafen und Mannheim verbunden. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse bieten regelmäßige Verbindungen zu den umliegenden Städten, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Objektnummer: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 132.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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: 25067007 - 67256 Weisenheim am Sand

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