

Leinsweiler – Leinsweiler

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf großzügigem Grundstück

????????? ??????????: 24067017



www.von-poll.com

???? ??????: 798.000 EUR • ??????????: ca. 276 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 2.542 m²

??????? ?????????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

?? ??? ??????

???????? ??????????	24067017	????? ???????	798.000 EUR
????????????	ca. 276 m ²	??????	????????????
?????????	6	????????????????	????????????????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2004	?????????	????????????????????
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????	?????????
		????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	?????????	17.50 kWh/m ² a
??????????????	28.06.2025	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		??????????????	A+
????? ????????????	???????? ???????????????	?????????????????	
	????? / ??????	??????????????	
		????? ???????????????	2004
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

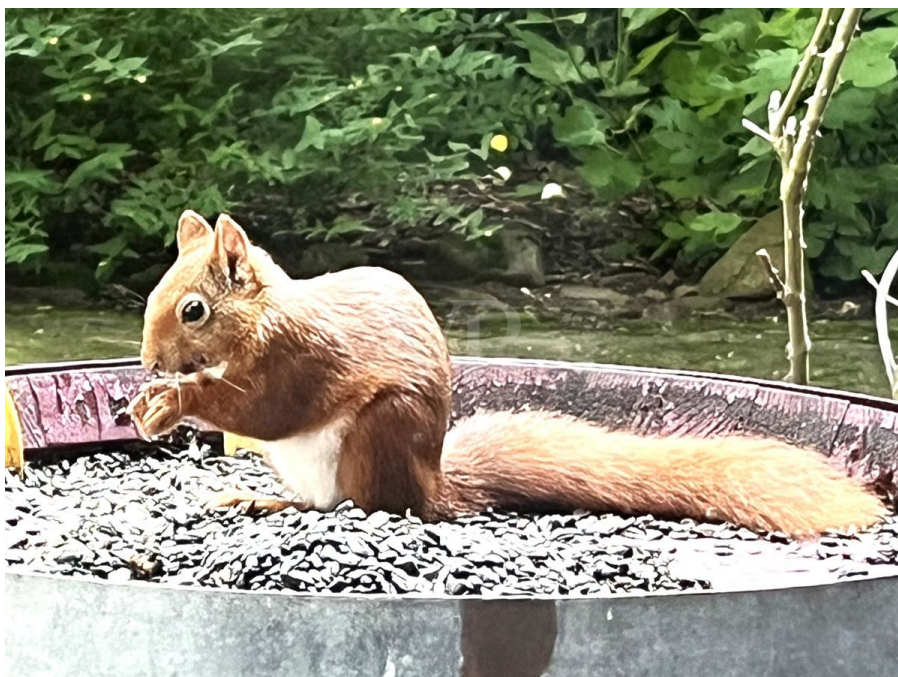
??????? ???????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

?? ????????



??????? ???????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

?? ????????



??????? ???????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

?? ????????



???????? ??????????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

?? ?????????



??????? ???????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

?? ????????



???????? ??????????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

?? ?????????



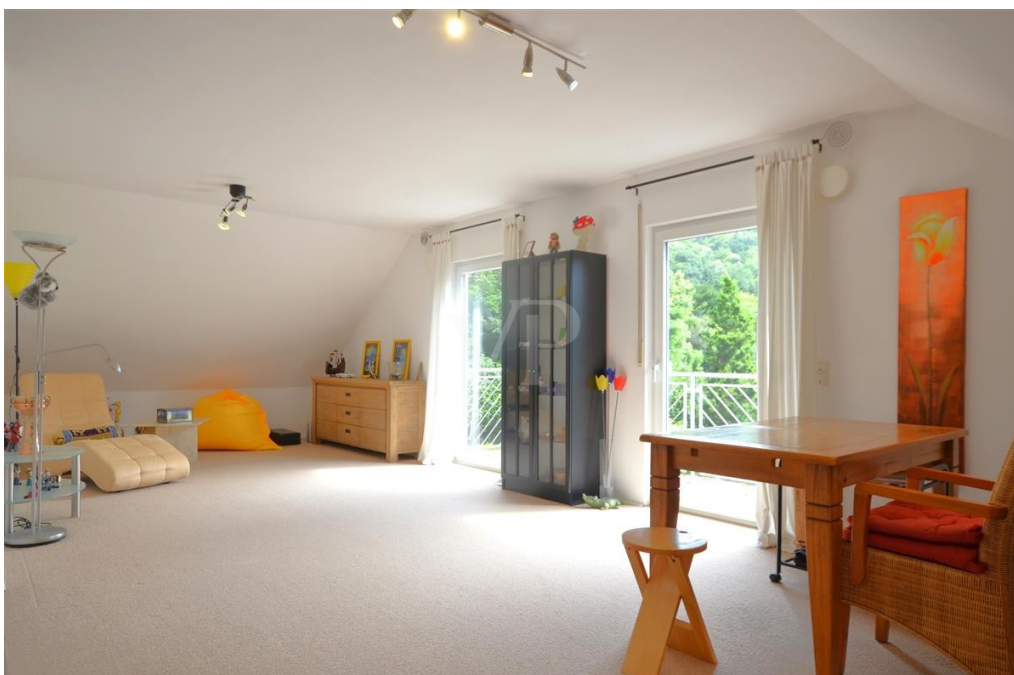
???????? ?????????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

?? ?????????



??????? ???????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

?? ????????



???????? ?????????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

?? ?????????



**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

??????? ???????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

??? ?????? ???????????

In ruhiger und sonniger Wohnlage von Leinsweiler befindet sich dieses im Jahr 2004 in Fertigbauweise errichtete Anwesen. Das gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 276 m² und eignet sich hervorragend für Familien, die viel Platz und Komfort suchen, als Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder auch zum Vermieten. Das Anwesen hat ein weitläufiges Südgrundstück von ca. 2.542 m² in leichter Hanglage, welches um das Haus herum wunderschön angelegt ist. Der verbleibende Rest ist Naturwiese mit Bäumen, Sträuchern und einem kleinen Naturteich, der durch das Regenwasser der Südseite laufend frisch versorgt wird. Das Haus besticht durch helle Räume mit behaglicher Gemütlichkeit. Das Erd- und Dachgeschoss mit ca. 200 m² Wohnfläche verfügen über insgesamt vier Zimmer, Küche mit angrenzender Speisekammer, zwei Bäder, Gäste-WC und einen Balkon und Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einladen. Die 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Gartengeschoss mit ca. 76 m² Wohnfläche und Süd-Terrasse bietet Flexibilität und zusätzlichen Wohnraum für Gäste oder die Nutzung als Büro. Aktuell wird sie als Ferienwohnung genutzt. Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Es verfügt über drei Einbauküchen, die das Zubereiten von Mahlzeiten zum Vergnügen machen. Der Kaminofen sorgt für Gemütlichkeit und wohlige Wärme an kalten Tagen. Der Wintergarten in Süd-Ausrichtung mit elektrischer Beschattung lädt zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Ausblick auf den großzügigen Garten. Für eine angenehme Wärme in allen drei Etagen sorgen die Fußbodenheizung und die Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die beiden Photovoltaikanlagen aus den Jahren 2004 und 2012 ermöglichen eine nachhaltige Energieversorgung. Sie erwirtschaften einen großen Teil des eigenen Stromverbrauches und bringen zusätzliche Einnahmen. Weiterhin ist eine Solaranlage vorhanden, die die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt und etwa von April bis Oktober Warmwasser produziert. Die Immobilie ist mit doppelt verglasten Kunststofffenstern von 2004 ausgestattet, die für eine optimale Wärmedämmung sorgen. Elektrische Rollläden im Erdgeschoss bieten Schutz und Privatsphäre, während manuelle Rollläden im Dach- und Gartengeschoss für eine angenehme Lichtregulierung sorgen. Das Haus ist größtenteils gefliest, die Zimmer sind mit Teppichboden ausgestattet. Die unterkellerte Doppelgarage ist mit einem elektrischem Sektionaltor und einem Speicherraum ausgestattet. Sie bietet somit zusätzlichen Stauraum zu den drei Kellerräumen. Hervorzuheben ist der direkte Zugang vom Haus in die Garage. Eine 10.000 Liter Zisterne im Hof ermöglicht die Regenwassernutzung für Gartenbewässerung. Insgesamt bietet diese Immobilie ein modernes und komfortables Wohnenerlebnis in einer ruhigen, naturnahen Wohngegend. Die vielfältigen Ausstattungsmerkmale und die großzügigen Räumlichkeiten machen

dieses Haus zu einem idealen Zuhause für eine Familie, die nach Komfort und Qualität sucht.

??????? ???????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

???????????????? ???? ??????????

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Fertighaus der Firma Fingerhaus
- 3 Einbauküchen
- 3 Bäder
- Kaminofen
- Wintergarten in Süd-Ausrichtung mit elektrischer Beschattung
- Fußbodenheizung in allen drei Etagen
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 2004
- elektrische Rollläden im EG, manuelle im DG+KG
- Photovoltaikanlage von 2004 mit 1,3 kWp
- Photovoltaikanlage von 2012 mit 8,06 kWp
- Solaranlage
- zwei Luft-Wasser-Wärmepumpe von 2017 für Heizung und Wasser
- stillgelegte Be- und Entlüftungsanlage
- 10.000 l Zisterne im Hof
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Speicherraum über Garage
- unterkellerte Garage

??????? ???????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

??? ??? ??? ???????????

Leinsweiler liegt ca. 10 km westlich von der Universitätsstadt Landau und zählt mit seinem historischen Ortskern, der von zahlreichen Fachwerkhäusern und Winzerhöfen geprägt ist, zu den romantischsten Wein- und Ferienorten an der Südlichen Weinstraße. Nicht umsonst wurde Leinsweiler 1988 im Wettbewerb der deutschen Weinstraße als „Das schönste Winzerdorf“ prämiert. Hier findet man eine Vielzahl an behaglichen Pensionen, Ferienwohnungen, und Hotels. Durch zahlreiche Rad und Wanderwege quer durch den Pfälzer Wald gilt Leinsweiler als idealer Ausflugsort. Zur Stärkung nach einem langen Tag können Sie in einer der gemütlichen und durch die Pfälzer Gastfreundlichkeit bekannten Restaurants und Weinstuben einkehren. Ein Arzt für Allgemeinmedizin ist im Ort ansässig. Verkehrsanbindung Durch die nahe gelegene B10 sind sowohl die Metropolregion Rhein-Neckar als auch Karlsruhe schnell über die daran angrenzende A65 zu erreichen. Die nächsten Bahnhöfe sind in Siebeldingen-Birkweiler (4 km) und in Albersweiler (5 km). Weiterhin ist Leinsweiler mit dem Bus nach Landau und Annweiler in das Nahverkehrsnetz eingebunden.

??????? ???????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2025. Endenergieverbrauch beträgt 17.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24067017 - 76829 Leinsweiler – Leinsweiler

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sonja Doppler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com