

Burrweiler – Burrweiler

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

???????? ??: 24067030



www.von-poll.com

???? ??: 650.000 EUR • ??: ca. 180 m² • ??: 5 • ??: 690 m²

???????? ??????????: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

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

???????? ??????????: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

?? ??? ??????

???????? ??????????	24067030	????? ???????	650.000 EUR
????????????	ca. 180 m ²	??????	????????????
?????????	5	????????????	????????????
????? ?????????????	1956	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????? ?????????????	2020
		????????	????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ????????	????????? ???????????????	81.42 kWh/m ² a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	30.09.2034	????????????? ?????????????????	C
????? ????????????	???????	????????????? ????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1956

???????? ??????????: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

?? ?????????



???????? ??????????: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

?? ?????????



???????? ?????: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

?? ????????



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

???????? ??????????: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

?? ?????????

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

??????? ???????: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

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

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 Stahltreppe 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 Stahltreppe 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.

???????? ??????????: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

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

- 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

???????? ??????????: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

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

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.

??????? ???????: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

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

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.

???????? ??????????: 24067030 - 76835 Burrweiler – Burrweiler

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

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

Sonja Doppler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com