Birkenhördt

RESERVIERT - Gemütliche 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gemeinschaftsgarten in naturnaher Lage

Property ID: 25067008

PURCHASE PRICE: 98.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 48,44 m^2 • **ROOMS:** 2

Property ID: 25067008 - 76889 Birkenhördt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25067008 - 76889 Birkenhördt

At a glance

Property ID	25067008
Living Space	ca. 48,44 m²
Rooms	2
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	98.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25067008 - 76889 Birkenhördt

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	24.01.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	139.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25067008 - 76889 Birkenhördt

The property

Property ID: 25067008 - 76889 Birkenhördt

The property

Property ID: 25067008 - 76889 Birkenhördt

The property

Property ID: 25067008 - 76889 Birkenhördt

The property

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

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

Property ID: 25067008 - 76889 Birkenhördt

A first impression

Die Aussiedlung Gehlmühle liegt zwischen Birkenhördt und Bad Bergzabern. Hier befindet sich diese 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines 7-Parteienhauses mit einer Wohnfläche von ca. 48 m². Sie überzeugt durch ihre ruhige und naturnahe Lage am Waldrand und ist perfekt für Singles oder Paare, die gerne naturnah wohnen. Sie eignet sich auch perfekt als Ferienwohnung.

Die Immobilie wurde ursprünglich in den 1940er Jahren erbaut und in den 1960er Jahren erweitert.

Sie betreten ebenerdig das Haus und gelangen auch ebenerdig in die Wohnung. Hier befinden sich ein kleiner Flur, ein innenliegendes Bad mit Duschwanne, ein Wohnzimmer, eine Wohnküche mit kleinem Abstellraum sowie das Schlafzimmer.

Der Wohnbereich, das Schlafzimmer und die Küche sind mit Laminatboden ausgestattet, der den Räumen eine gemütliche Atmosphäre verleiht. Der Flur und das Bad sind gefliest.

Die Wohnung wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Das Dach wurde 2024/2025 erneuert.

Zu den gemeinschaftlich genutzten Flächen gehören eine Terrasse und ein Garten mit Sitzbereich, der zum Entspannen im Freien einlädt. Ein Waschraum steht ebenfalls zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein separater Kellerraum bietet Lagermöglichkeiten. Zwei Stellplätze runden das Angebot ab.

Property ID: 25067008 - 76889 Birkenhördt

Details of amenities

- Aussiedlerhof "Gehlmühle"
- ruhige und naturnahe Lage
- Erdgeschoss
- 2-Zimmer-Wohnung
- doppelt verglaste Kunststofffenster aus den 90iger Jahren mit manuellen Rolläden
- Laminatboden in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche
- Fliesenboden im innenliegenden Bad und im Flur
- Einbauküche
- Öl Zentralheizung
- Dach wurde 2024/25 komplett erneuert
- Gemeinschaftsgarten
- Gemeinschaftsterrasse
- Waschraum
- Kellerraum
- 2 Stellplätze
- Hausgeld 305 €/Monat

Property ID: 25067008 - 76889 Birkenhördt

All about the location

Birkenhördt ist eine kleine Gemeinde, die zur Verbandsgemeinde Bad Bergzabern gehört. Sie liegt idyllisch im südlichen Teil des Pfälzer Waldes, in der Nähe der Grenze zu Frankreich und etwa 4 Kilometer von Bad Bergzabern. Die Region zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage und ihre ruhige Atmosphäre aus, was Birkenhördt zu einem beliebten Wohnort für Menschen macht, die dem Trubel der größeren Städte entkommen möchten und die Nähe zum Pfälzerwald suchen. Die Gemeinde ist umgeben von malerischen Wäldern und Weinbergen und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren.

Eine gute Erreichbarkeit von Birkenhördt bietet vor allem die Nähe zur B427, einer regionalen Straße, die Bad Bergzabern mit anderen Städten und Gemeinden im Umland verbindet. Von Bad Bergzabern aus hat man über die B427 Zugang zur A65, die eine schnelle Verbindung nach Landau und weiter in Richtung Karlsruhe bietet.
Für den öffentlichen Nahverkehr ist Birkenhördt durch die Buslinie 545 gut an Bad Bergzabern und die umliegenden Orte angebunden. Direkt vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle.
Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bad Bergzabern, von dem aus regelmäßige Zugverbindungen nach Landau und weiter in größere Städte wie Karlsruhe bestehen.

Property ID: 25067008 - 76889 Birkenhördt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.1.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 139.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
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.

Property ID: 25067008 - 76889 Birkenhördt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com