

Lindenberg

# RESERVIERT - Gemütliches Einfamilienhaus mit Blick ins Grüne

Número de propiedad: 25067004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 185.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 481 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 25067004             |
| Superficie habitable | ca. 132 m²           |
| Habitaciones         | 4                    |
| Baños                | 2                    |
| Año de construcción  | 1984                 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 185.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Componentes prefabricados                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón     |

Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 23.03.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 114.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1984                   |

Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## La propiedad



**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](http://www.von-poll.com)

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](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)

Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## Una primera impresión

In ruhiger Lage von Lindenberg befindet sich dieses gemütliche Einfamilienhaus auf einem gut geschnittenen Grundstück mit Blick ins Grüne. Das Holzfertighaus der dänischen Marke Hosby wurde 1984 errichtet und bietet auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für Paare und kleine Familien. Durch eine stilvolle Mahagoni-Holztür betreten Sie das Haus durch den Haupteingang auf der linken Seite des Hauses. Hier, im Erdgeschoss, steht Ihnen ein Zimmer mit eigenem Duschbad zur Verfügung. Dies könnte als Kinder-, Büro- oder Gästezimmer genutzt werden oder ermöglicht im Alter das Wohnen auf einer Ebene. Ein Highlight dieser Etage ist der offen gestaltete Wohn-/Essbereich. Hier lässt sich von der Küche bis in den Garten blicken. Ein Holzkamin sorgt an kalten Tagen für gemütliche Wärme. Ergänzt wird diese Etage durch einen Hauswirtschaftsraum hinter der Küche, von dem Sie auch Zugang zum Kriechkeller haben, der sich über die gesamte Grundfläche erstreckt. Praktisch ist der Nebeneingang vom Carport in den Hauswirtschaftsraum. So können Sie auf kurzem Wege Ihre Einkäufe verstauen. Im angrenzenden Vorratsraum ist die in 2008 erneuerte Gasheizung untergebracht, ebenso wie die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die stets für gute Belüftung der Räume sorgt. Die Treppe mit Teakholz-Dielen führt vom Eingangsbereich ins ausgebaute Dachgeschoss. Hier steht Ihnen ein großzügiges Atelier, das angrenzende Tageslichtbad mit Badewanne und das Schlafzimmer mit Ankleidebereich zur Verfügung. Eine kleine Ecke mit Bibliothek und eine Loggia mit Blick in den Garten vervollständigen diese Etage. Von Ihrer überdachten Terrasse können Sie die Ruhe genießen und haben einen wunderschönen Blick in den Garten. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet und hat eine leichte Hanglage. Am Ende des Grundstücks verläuft ein kleiner Bach, der zur idyllischen Atmosphäre beiträgt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Carport mit Abstellraum z.B. für Gartengeräte.

Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## Detalles de los servicios

- dänisches Holzfertighaus - Firma Hosby Typ H86
- Heizkamin, Sonderanfertigung Firma KAWA-Therm
- Gasheizung aus 2008
- automatische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Marke Nilan
- Mahagoni-Haustür mit Isolierverglasung
- Mahagoni-Nebeneingangstür
- Mahagoni-Fenster isoliert, zweifach verglast
- Türrahmen aus Kieferholz
- Türblatt aus Eichenfurnier
- Parkettboden im Wohnzimmer (90er Jahre)
- Duschbad mit WC im Erdgeschoss
- Wannenbad mit WC im Dachgeschoss
- Bäder mit Fußbodenheizungen
- Teakholz-Treppe ins Dachgeschoss
- offene Wohnküche mit E-Geräten
- Terrakotta-Fliesen im Küchenbereich
- praktischer Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- Elektroleitungen mit FI-Schutz
- Loggia zur Gartenseite im Dachgeschoss
- Kriechkeller aus Hohlblocksteinen
- Carport mit Abstellraum
- Schornsteinverkleidung erneuert in 2023
- SAT-Anlage

Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## Todo sobre la ubicación

Lindenberg liegt idyllisch am Rande des Pfälzerwaldes im Landkreis Bad Dürkheim und gehört zur Verbandsgemeinde Lambrecht (Pfalz). Die naturnahe Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, ein gepflegtes Ortsbild und vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten aus. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken, größere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites kulturelles und gastronomisches Angebot stehen in den nahegelegenen Städten Neustadt an der Weinstraße und Bad Dürkheim, sowie dem Ort Lambrecht zur Verfügung, die in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Verkehrsanbindung: Über die B39 ist Lindenberg direkt mit Neustadt verbunden. Von dort aus besteht Anschluss an die A65 in Richtung Ludwigshafen, Mannheim und Karlsruhe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenso gewährleistet. Mobility-on-Demand hält ebenfalls im Ort. Buslinien und ein Ruftaxi-System sorgen für Mobilität innerhalb des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar. Der nächste Bahnhof befindet sich im benachbarten Lambrecht (Pfalz) und bietet direkte Zugverbindungen in Richtung Mannheim, Ludwigshafen, Kaiserslautern und Saarbrücken – ideal für Pendler.

Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25067004 - 67473 Lindenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 Ruta del Vino del Sur  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)