Lindenberg

RESERVIERT - Gemütliches Einfamilienhaus mit Blick ins Grüne

??????? ????????: 25067004

???? ??????: 185.000 EUR • ?????????: ca. 132 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 481 m²

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

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

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

?? ??? ?????

??????? ????????	25067004
?????????	ca. 132 m²
???????	4
????????	2
???? ??????????	1984
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	185.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	???????????????? ????????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	23.03.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	114.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1984

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

?? ???????

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

?? ???????

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

?? ???????

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

?? ???????

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

?? ???????

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

?? ???????

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

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

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

In ruiger 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 m² 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.

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

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

- 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

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

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

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.

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25067004 - 67473 Lindenberg

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

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

Sonja Doppler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com