Birkweiler

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Photovoltaikanlage, zwei Apartments und sonnigem Garten

Objektnummer: 24067018

KAUFPREIS: 649.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 190 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 720 m²

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	24067018
Wohnfläche	ca. 190 m²
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1966
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.09.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	170.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

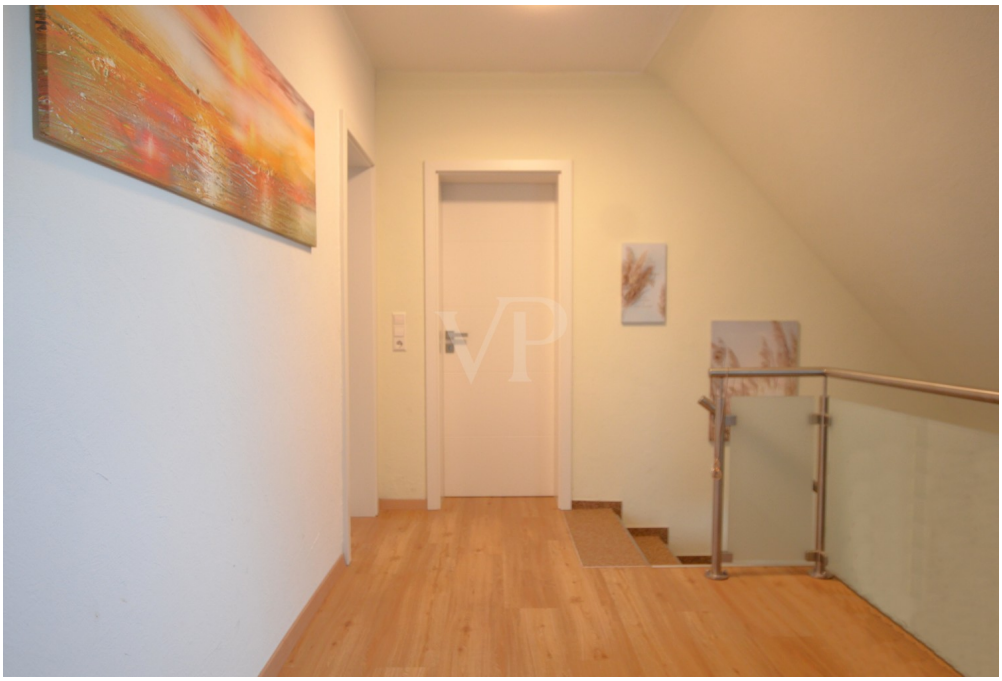
Die Immobilie

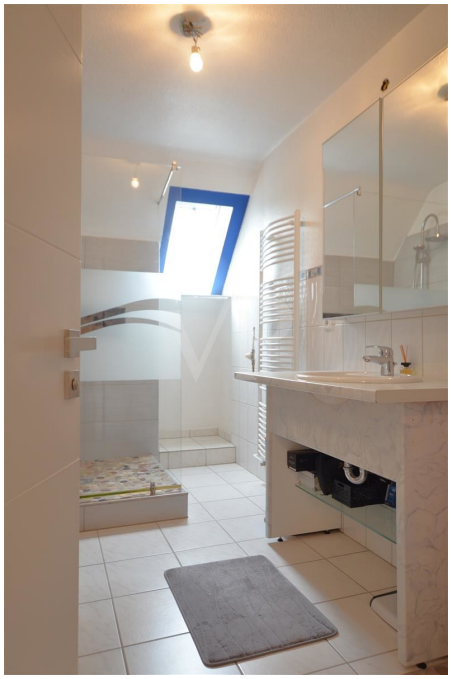
Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Ein erster Eindruck

Im wunderschönen Winzerdorf Birkweiler befindet sich dieses gepflegte, modernisierte Anwesen auf einem ca. 720 m² großen, sonnigen Grundstück. Das 1966 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus wurde 2004 um einen Anbau mit zwei Apartments im DG und einer Doppelgarage im EG erweitert. Der Anbau eignet sich somit hervorragend für die Familie, die zusätzlich gerne vermieten oder die beiden Apartments für Familienmitglieder nutzen möchte. Weitere, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten stehen Ihnen offen. Das Haus wurde im Laufe der letzten 20 Jahre sukzessive renoviert: die Fenster wurden erneuert, die Heizkörper sowie die Gasheizung ausgetauscht, das Dach neu eingedeckt und ebenso wie die Außenwände gedämmt. Die Sanitärbereiche wurden neu gefliest und die Terrasse mit einer Steinmauer versehen. In den letzten drei Jahren wurden folgende Renovierung vorgenommen: die Hauseingangs- und Innentüren wurden ersetzt, alle Elektroleitungen sowie Schalter und Steckdosen erneuert, Bodenbeläge wurden ausgetauscht, die Wände mit Feinputz versehen, alle Rollläden elektrifiziert und Rollladenkästen gedämmt sowie die Wasserleitungen teilweise erneuert. Weiterhin wurde die Küche und der Kaminofen eingebaut sowie die zweite Photovoltaikanlage installiert. Über den gepflasterten Hof, vorbei am separaten Zugang zu den Apartments und in den ausgebauten Souterrainbereich, gelangen Sie zum Eingang des Hauses. Hier erwartet Sie im Erdgeschoss eine offen gestaltete Küche (Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten) mit Esszimmer und fließendem Übergang ins gemütliche Wohnzimmer, welches mit einem Kaminofen besticht. Von hier haben Sie direkten Zugang auf die nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse. Ein Gäste-WC vervollständigt diese Etage. Im Dachgeschoss erwarten Sie ein Duschbad mit separatem WC, das Schlafzimmer mit kleinem Balkon sowie zwei weitere Zimmer, wobei eines davon ein Durchgangszimmer ist. Eines dieser beiden Zimmer wurde zur Renovierung vorbereitet und muss noch fertiggestellt werden. Angedacht war, hier ein weiteres Apartment zu errichten. Dieses könnte man separieren, sodass das andere Zimmer kein Durchgangszimmer mehr darstellen würde. Über die Außentreppe erreichen Sie die Apartments. Beide Apartments sind mit einem Duschbad, einem offenen Wohn-/Esszimmer mit Pantryküche und einem Schlafbereich ausgestattet. Beide sind aktuell vermietet. Unterhalb der Apartments befinden sich die Doppelgarage mit zwei elektrischen Sektionaltoren und angrenzendem Abstellraum. Das Einfamilienhaus ist komplett unterkellert. Dieser wurde in den Jahren 2021/22 wohnlich zu einer gemütlichen 2-Zimmer-Wohnung ausgebaut. Diese ist von außen begehbar und ca. 42 m² groß. Diese Fläche ist nicht in der Wohnfläche enthalten. Weiterhin befinden sich hier der Heiz-/Waschraum. Die erste Photovoltaikanlage wurde 2018 eingerichtet. Der daraus gewonnene Strom wird zum Teil selbst genutzt, der andere Teil wird verkauft. 2021 wurde eine weitere Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher installiert. Auch hier

wird ein Teil des Stroms eingespeist und ein Teil selbst verbraucht. Die Außenanlage ist gepflastert. Hier befinden sich vier Stellplätze. Vor dem Haus ist ein sonniger, liebevoll angelegter Garten, dessen Zaunanlage 2021 erneuert wurde. Ein weiterer, kleiner Garten im Norden des Grundstücks müsste noch aufbereitet werden. Weitere vier Stellplätze runden dieses Angebot perfekt ab.

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Ausstattung und Details

- EFH von 1966
- Anbau von 2004 mit zwei Apartments und Doppelgarage
- EFH in 2021 renoviert
- Keller 2021/2022 wohnlich ausgebaut
- zwei Einbauküchen
- zwei Pantryküchen
- Kaminofen
- Photovoltaikanlage mit 2,23 kWp von 2018
- Photovoltaikanlage mit 19,35 kWp von 2021 mit Batteriespeicher
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 2002
- elektrische Rolläden (außer Terrassentür und WZ-Fenster)
- Heizkörper in 2002 erneuert
- Sanitärbereiche in 2002/2003 neu gefliest
- Gasheizung von Junkers von 2008
- Außendämmung des Einfamilienhauses in 2008
- Dach des Einfamilienhauses in 2008 neu eingedeckt und gedämmt
- Hauseingangstür 2021 erneuert
- Warmwasserspeicher von 2021
- Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren und angrenzendem Abstellram
- 4 Außenstellplätze
- Satellitenschüssel
- Garten zur Süd-Westseite und zur Nordseite

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Alles zum Standort

Romantisch gelegen zwischen Weinbergen und dem Pfälzer Wald liegt der malerische Ort Birkweiler mit seinen ca. 740 Einwohnern. Der Kastanienbusch, die bekannteste Weinlage an der Südlichen Weinstraße mit ihren ganz unterschiedlichen Bodenstrukturen, lässt die Herzen aller Weinliebhaber höherschlagen. Wie der Name schon sagt, gedeihen im milden Klima neben dem Wein nicht nur die Kastanien, sondern blühen auch die zartrosa Mandelbäume. Birkweiler lebt überwiegend vom Weinbau, aber auch vom Tourismus und der Gastronomie. Im Ort befindet sich ein Supermarkt mit Bäckerei. Für die Kleinsten in der Gemeinde gibt es einen kommunalen Kindergarten. Anschließend besuchen die Kinder die Grundschule im benachbarten Siebeldingen. Dort befindet sich auch der nächste Supermarkt mit Bäckerei. Verkehrsanbindung: Die Bahnstrecke Landau–Rohrbach schließt Birkweiler an das Schienennetz an. Durch die nahe gelegene B10 besteht eine direkte Verkehrsanbindung an die A65. Die Großstädte Mannheim/Ludwigshafen oder Karlsruhe sind somit in etwa 40 Minuten erreichbar. Zudem führt die Buslinie 520 des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar durch die Gemeinde, die ihn mit Landau und Ranschbach verbindet.

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 170.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 24067018 - 76831 Birkweiler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com