

Gepflegte Doppelhaushälfte - Garage und großem Grundstück in ruhigem Wohngebiet am Waldrand gelegen



67472 Esthal

Details

ImmoNr	N471	Wohnfläche	ca. 118 m ²
Objektart	Haus	Nutzfläche	ca. 50 m ²
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Anzahl Zimmer	5
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Schlafzimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	180.000,00 €	Anzahl Küchen	1
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.	Grundstücksgröße	ca. 1.357 m ²

Baujahr	1952	Baujahr Wärmeerzeuger	1976
Zustand	Gepflegt	Warmwasser enthalten	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis	Befeuerung	Öl
Endenergiebedarf	514,8 kWh/(m²a)	Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Energieausweis gültig bis	29.04.2036	Etagenzahl	2
Energieeffizienzklasse	H	Stellplätze	1 Garage
wesentlicher	Öl	Balkon	Ja
Energieträger		Terrasse	Ja
		Verfügbar ab	Ab sofort

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Esthal vereint zwei Qualitäten, die heute besonders geschätzt werden: eine naturnahe, entspannte Umgebung und gleichzeitig vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Anliegerstraße, die direkt in den Naturpark Pfälzerwald führt.

In idyllischer Waldrandlage eröffnet sich Ihnen hier ein Ort, an dem Sie durchatmen können. Umgeben von Grün, mit direktem Zugang zu Natur und Erholung, entsteht ein Wohngefühl, das im Alltag spürbar entlastet. Gleichzeitig bietet Ihnen die Immobilie die Möglichkeit, eigene Wohnideen zu verwirklichen und langfristige Werte zu schaffen.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstückskonzept mit insgesamt zwei Flurstücken und vielseitigem Nutzungspotenzial:

- ca. 716 m² Grundstücksfläche mit Wohnhaus und Garten
- zusätzlich angrenzendes Grundstück mit ca. 641 m² Gartenland und weiteren Entwicklungsmöglichkeiten
- die dem Haus zugewandte Seite ist grundsätzlich bebaubar, ohne dass ein Abstand eingehalten werden muss

Ob als weitläufiger Garten, persönlicher Rückzugsort im Grünen oder mit perspektivischen Erweiterungsmöglichkeiten – diese Immobilie eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in naturnaher Lage.

Die Kombination aus bestehendem Wohnhaus und zusätzlicher Fläche schafft eine seltene Flexibilität, die sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht.

Die Doppelhaushälfte wurde ca. 1952 erbaut und ca. 1973 erweitert. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 118 m².

Im Inneren präsentiert sich das Haus gepflegt, gleichzeitig besteht ein Modernisierungs- und Renovierungsbedarf, der Ihnen Raum für individuelle Gestaltung lässt.

Wichtiger Hinweis:

Die vorhandene Ölheizung (Baujahr Ende der 1970er Jahre) ist nicht mehr funktionsfähig und muss erneuert werden. Dies wurde im Kaufpreis bereits berücksichtigt und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, ein zeitgemäßes Heizkonzept nach Ihren Vorstellungen umzusetzen.

Für wen eignet sich diese Immobilie?

Dieses Objekt richtet sich insbesondere an:

- Naturliebhaber, die Ruhe und Raum suchen
- Familien, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten
- Investoren mit Blick für Entwicklungspotenziale
- Käufer mit handwerklichem Geschick und Gestaltungswillen

Die Kombination aus naturnaher Lage, großem Grundstück und zusätzlicher Fläche macht dieses Angebot besonders.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick

- Doppelhaushälfte mit Anbau
- ca. 118 m² Wohnfläche
- Garage und Stellplatz im Hof (Zugang/Hofeinfahrt richtung Jägerzaun-Tor)
- 2-fach verglaste Fenster (ca. 1978) mit Rollläden
- Duschbad im Erdgeschoss
- Tageslichtbad mit Badewanne im Dachgeschoss
- Holzschuppen und Nebenflächen
- 2. Grundstück mit Erweiterungsoption, direkt neben der Garage

Modernisierungen von 2022:

- Echtholzparkett (Wohnräumen EG)
- ökologische Linoliumfliesen (Küche EG)
- ökologische Korkböden (Räume im DG)

Das Haus wird mit Öl beheizt. Die Heizung ist aktuell nicht funktionsfähig.

Energieausweis: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 514,80 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

Baujahr Wärmeerzeuger: 1976

Gültig bis: 29.04.2036

Lage

Esthal liegt eingebettet im Herzen des Pfälzerwaldes und verbindet naturnahe Ruhe mit guter regionaler Erreichbarkeit. Die Ortsgemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Lambrecht im Landkreis Bad Dürkheim und ist von ausgedehnten Wäldern, Wanderwegen und einer eindrucksvollen Mittelgebirgslandschaft umgeben. Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr direkt am Waldrand auf ca. 365 m ü. NN.

Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität für Menschen, die Natur, Ruhe und klare Strukturen im Alltag schätzen. Gleichzeitig sind wichtige Orte der Region gut erreichbar. Die Städte Neustadt an der Weinstraße und Kaiserslautern liegen jeweils in komfortabler Fahrdistanz und bieten eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie kulturellen Angeboten.

Esthal selbst ist geprägt von einer gewachsenen Dorfgemeinschaft, gepflegten Wohnlagen und einem ruhigen, überschaubaren Ortsbild. Kindergarten, Vereine und lokale Infrastruktur tragen zu einem stabilen und lebenswerten Umfeld bei.

Die Lage im Naturpark Pfälzerwald schafft zudem ideale Voraussetzungen für Freizeit und Erholung. Ob Wandern, Radfahren oder einfach ein Spaziergang im Grünen – die Landschaft beginnt praktisch vor der eigenen Haustür.

Damit verbindet Esthal zwei Qualitäten, die heute besonders gefragt sind: naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und zugleich eine verlässliche Anbindung an die wirtschaftlich starken Zentren der Region.

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass wir Ihre schriftliche Anfrage zum Immobilienangebot nur mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Käuferprovision:

3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Raisch Immobilien e. K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt
Tel. 06321 - 386838, Fax: 06321 - 489524
E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Website: www.immobilien-raisch.de

wichtige Hinweise:

Für die Vermittlung des Objekts fällt eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %), auf den beurkundeten Kaufpreis an. Sie wird (ausschließlich) bei Abschluss des notariellen Vertrags verdient und ist an Fa. Raisch Immobilien e.K. zu zahlen.

Der (neue) § 656 c BGB: "Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien: Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten."

Deshalb muss die Maklerprovision (für Maklerverträge die ab dem 23.12.2020 geschlossen werden) zwingend geteilt werden und zwar hier wie folgt: Verkäufer: Maklercourtage 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 %. Käufer: 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 % berechnet vom beurkundeten Kaufpreis der Immobilie.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.