

Besonderes Anwesen mit Innenhof, Scheune und Gartenidylle im Herzen von Edenkoben



67480 Edenkoben

Details

ImmoNr	N476
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	269.000,00 €

Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 124 m ²
Nutzfläche	ca. 145 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2

Anzahl Küchen	1	Baujahr Wärmeerzeuger	1990
Grundstücksgröße	ca. 500 m ²	Befeuerung	Gas
Anzahl sep. WC	1	Heizungsart	Gasheizung
Baujahr	1929	Etagenzahl	2
Zustand	Renovierungsbedürftig	Kabel TV	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis	Sat TV	Sat-Anschluss auf dem Dach
Endenergiebedarf	349,5 kWh/(m ² a)	Stellplätze	1 Garage
Energieausweis gültig bis	16.04.2035	Balkon	Ja
Energieeffizienzklasse	H	Verfügbar ab	ab sofort
wesentlicher Energieträger	Gas		

Beschreibung

Das ehemalige Winzeranwesen befindet sich in zentraler Lage von Edenkoben und entfaltet seinen besonderen Charakter vor allem dort, wo man ihn kaum erwartet: verborgen hinter der Straßenfront und eingebettet in einen geschützten Innenhof – eine seltene Rückzugssituation in innerstädtischer Lage. Das Wohnhaus selbst liegt somit nicht direkt an der Straße, sondern in zweiter Reihe, und wird über den Innenhof erschlossen. Das Wohnhaus, die Scheune, das Nebengebäude sowie der rückwärtige Gartenbereich bilden ein stimmiges Ensemble in sehr guter Infrastruktur.

Das Wohnhaus verfügt über ca. 124m² Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen. Das ursprünglich 1929 errichtete Anwesen wurde von den jetzigen Eigentümern seit 2004 fortlaufend gepflegt und instand gehalten und präsentiert sich insgesamt in einem ordentlichen und funktionstüchtigen Zustand.

Die Immobilie ist direkt nutzbar und vermittelt eine wohnliche und angenehme Atmosphäre. Gleichzeitig entspricht die Ausstattung in Teilen nicht mehr heutigen Wohn- und Energiestandards, sodass je nach persönlichem Anspruch und gewünschtem Wohnkomfort Anpassungen und Modernisierungen in Betracht gezogen werden können.

Im Erdgeschoss befinden sich der Hauseingang über den Innenhof, ein Flur mit Treppenaufgang ins Obergeschoss, ein Wohnzimmer mit angrenzendem kleinem Nebenraum, eine Wohnküche mit direktem Zugang zum Nebengebäude sowie ein Badezimmer mit Gastherme und Warmwasserboiler.

Das Obergeschoss verfügt über ein Wohnzimmer mit Balkon und angrenzendem Zimmer, das sich beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer anbietet. Ergänzt wird die Etage durch ein Schlafzimmer, einen Vorraum, der sich als Ankleide nutzen lässt, sowie ein weiteres Badezimmer.

Ein Treppenaufgang führt zusätzlich in das ausbaufähige Dachgeschoss. Der Dachboden ist derzeit nicht gedämmt. Unterhalb der Ziegel befinden sich HWL-Platten.

Die angrenzende Scheune mit großem Tor, das Nebengebäude sowie der Sandsteinkeller bieten darüber hinaus wertvolle Zusatzflächen für Hobby, Werkstatt, Lager oder Fahrzeuge – ein Vorteil, der in zentraler Ortslage nur selten zu finden ist.

Hinter der Scheune befindet sich ein eingewachsener, kaum einsehbarer Gartenbereich mit kleinem Nutzgarten und heimischen Sträuchern. Mit etwas Gestaltungsfreude entsteht hier eine ruhige Rückzugsoase mitten im Zentrum.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die die Kombination aus geschützter Hofsituation und vielseitiger Nutzbarkeit zu schätzen wissen.

Ausstattung

Aufteilung der Räumlichkeiten wie folgt:

EG: Hauseingang über den Innenhof, Flur mit Treppenaufgang ins Obergeschoss, Wohnzimmer mit Durchgang zu einem kleinen Raum, Badezimmer mit Gastherme und Warmwasserboiler, Wohnküche mit direktem Austritt in das Nebengebäude.

OG: Flur, Wohnzimmer mit Balkon und angrenzendem weiteren Zimmer (z.B. Arbeitszimmer), Vorraum (beispielsweise Ankleide), Schlafzimmer, Badezimmer.

Ein Treppenaufgang führt in das ausbaufähige Dachgeschoss. Der Dachboden ist nicht gedämmt. Unterhalb der Ziegeln befinden sich gepresste Holzwolle-Leichtbauplatten (HWL-Platten).

Eckdaten zum Objekt:

- Baujahr ca. 1929
- massive Bauweise (zum Teil mit Sandstein). Außenmauern im EG ca. 50 cm dick.
- zwei Bäder, gefliest
- Holzfußböden, Parkett, Laminat und PVC in der Küche
- Fenster: 2-fach-verglast, Kunststoff, 1996 (1 Glasbausteinfeld im Flur, ein altes buntes Glasfenster)
- elektrische Rollläden in der Küche und im Wohnzimmer EG
- Heizung Gas, 1990
- Warmwasser über Strom (Boiler)
- Holzwolle-Leichtbau-Platten (HWL) im DG
- Zugang zum Sandsteinkeller im Nebengebäude
- Sommerküche im Nebengebäude, ehemaliger Stall, separate Toilette
- Scheune mit großem Tor, für größere Fahrzeuge geeignet (z. B. Wohnmobil)
- Austritt zum Garten hinter dem Nebengebäude und der Scheune
- Innenhof, Abstellraum für Fahrräder und Mülltonnen

Internetverfügbarkeit:

Telekom DSL bis zu 250MBit/s im Download, bis zu 40 MBit/s im Upload

Vodafone Kabel bis zu 1000 Mbit/s im Download, bis zu 75 Mbit/s im Upload

Daten des Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Baujahr Gebäude: ursprünglich ca. 1929

Baujahr Wärmeerzeuger: 1990

Wesentlicher Energieträger für Heizung: Gas

Wesentlicher Energieträger für Warmwasser: Strom

Energiebedarf des Gebäudes / Endenergiebedarf: 349,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf: 396,2 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: H

Lage

Allgemeines:

Edenkoben ist eine Stadt im Landkreis Südliche Weinstraße im Süden von Rheinland-Pfalz. Sie ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, der sie auch angehört. Edenkoben ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und eine der größten Weinbaugemeinden in Deutschland. Der Naturpark Pfälzerwald bietet unzähligen Freizeit- und Erholungsangebote für Jung und Alt.

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind im Ort vorhanden.

Schulen:

- Grundschule Edenkoben
- Kooperative Realschule Edenkoben (Realschule plus)
- Gymnasium Edenkoben
- Fachhochschule für Finanzen/Landesfinanzschule des Landes Rheinland-Pfalz
- Höhere Berufsfachschule für Hotelmanagement
- Berufsbildende Schule Südliche Weinstraße, Standort Edenkoben
- Bis 2014: Außenstelle der Paul-Moor-Schule Landau (Förderschule)
- Sportschule des Südwestdeutschen Fußballverbandes e. V. Ludwigshöhe (SWFV)

Verkehr:

An Edenkoben führt die Bundesautobahn 65 vorbei. Der Ort liegt an der Eisenbahnstrecke Bahnstrecke Neustadt–Wissembourg und ist in den Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) und in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) eingebunden. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof.

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
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.