

Modernes Zuhause mit mediterranem Garten, Pool, KfW 40, Wintergarten und flexiblem Raumkonzept



76879 Bornheim

Details

ImmoNr	N489	Grundstücksgröße	ca. 537 m ²
Objektart	Haus	Baujahr	2009
Objekttyp	Einfamilienhaus	Zustand	Gepflegt
Nutzungsart	Wohnen	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Vermarktungsart	Kauf	Endenergieverbrauch	26,2 kWh/(m ² a)
Kaufpreis	883.000,00 €	Energieausweis gültig bis	24.08.2036
Außen-Provision	2,98% inkl. MWSt.	Energieeffizienzklasse	A+
Wohnfläche	ca. 201 m ²	wesentlicher	Luft/Wasser
Nutzfläche	ca. 16 m ²	Energieträger	Wärmepumpe
Anzahl Zimmer	6	Baujahr Wärmeerzeuger	2009
Anzahl Schlafzimmer	4	Warmwasser enthalten	Ja
Anzahl Badezimmer	2	Befuerung	Luft/Wasser
Anzahl Küchen	1		Wärmepumpe

Heizungsart	Wärmepumpe	Terrasse	Ja
Etagenzahl	2	Küche	offene Küche
Sat TV	SAT-TV, 2 x Astra 2 x englisches SAT	Verfügbar ab	nach Absprache
Stellplätze	1 Carport	Dist. Kindergarten (km)	0,55 km
	2 Freiplätze	Dist. Grundschule (km)	0,92 km
	1 Garage	Dist. Realschule (km)	4,87 km
		Dist. Gymnasium (km)	3,43 km
		Dist. Autobahn (km)	1,46 km

Beschreibung

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus in Bornheim verbindet großzügiges Wohnen, klare Architektur und eine hochwertige Ausstattung mit einem energetisch zukunftsweisenden Konzept.

Auf ca. 201 m² Wohnfläche bietet das Haus sechs Zimmer und damit viel Raum für Familie, Arbeiten und Rückzug. Hinzu kommt ein ca. 30,8 m² großer, unbeheizter Wintergarten mit Dach- und Seitenmarkisen, der den Wohnbereich auf besondere Weise in den Garten erweitert und zu einem geschützten Lieblingsplatz für viele Monate im Jahr wird.

Herzstück des Hauses ist der offen und großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Bezug zur Terrasse und zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die moderne Nolte-Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet viel Arbeitsfläche sowie einen kommunikativen Mittelpunkt für das tägliche Leben.

Besonders interessant ist die flexible Nutzungsmöglichkeit innerhalb des Hauses: Ein Bereich kann bei Bedarf räumlich separiert und über einen eigenen Eingang erschlossen werden – ideal beispielsweise für ein Homeoffice, eine kleine Einliegerlösung, ein Au-pair oder andere individuelle Wohn- und Arbeitsmodelle.

Die privaten Räume sind klar strukturiert und hochwertig ausgestattet. Zwei Tageslichtbäder bieten Komfort für Familie und Gäste. Echtholzparkett, Fußbodenheizung und die durchdachte Gestaltung unterstreichen den gepflegten und zeitgemäßen Charakter des Hauses.

Ein besonderer Mehrwert liegt im Außenbereich: Die ca. 65 m² große Süd-/West-Terrasse, der liebevoll angelegte Garten, ein Pool (Durchmesser 4,2 m) und der dekorative Bachlauf schaffen eine private Rückzugsoase mit mediterranem Flair.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie auf hohem Niveau. Das Haus wurde im KfW-40-Standard errichtet und verfügt über Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit ca. 5,5 kWp, Solarthermie sowie eine Lüftungsanlage. Der Energiebedarf liegt bei nur ca. 26,2 kWh/(m²·a).

Die Einspeisung der Photovoltaikanlage erwirtschaftet einen Ertrag zwischen 230.- und 260.- € monatlich. Der Vertrag ist bis September 2029 geschlossen.

Garage und ein kleiner Carport sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze ergänzen das interessante Angebot. Ein Wallboxanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Ein Haus für Käufer, die Wert auf Großzügigkeit, Wohnqualität, Energieeffizienz und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Ausstattung

Eckdaten der Immobilie:

Objektart: Einfamilienhaus

Wohnfläche: ca. 201 m² (inkl. hälftig Wintergarten 15,4 m²)

Zimmer: 6

(davon im EG: 1 Wohn-Essbereich, 1 Gästezimmer, 1 Büro-/oder Schlafräum
im OG: 3 Schlafräume)

Abstellräume: 2

Technikraum im EG

Abstellraum im Dachboden

Wintergarten: ca. 30,8 m², unbeheizt

Terrasse: ca. 65 m², Süd-/West-Ausrichtung, Echtholz-Bankirai

Bäder: 2 Tageslichtbäder

Küche: hochwertige Nolte-Einbauküche

Bodenbeläge: u. a. Echtholzparkett

Zustand: außergewöhnlich gepflegt

Energie & Haustechnik:

Energiestandard: KfW 40

Energiebedarf: ca. 26,2 kWh/(m²·a)

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe

Wärmeverteilung: Fußbodenheizung

Photovoltaikanlage: ca. 5,5 kWp

Ertrag mtl. ca. 230.- -260.- € (Vertrag bis September 2029)

Solarthermie: vorhanden

Lüftungsanlage: vorhanden

Elektrische Sonnenjalousien im Wohnbereich

Bewässerungsanlage für den Garten

Kommunikation & Elektromobilität:

Glasfaseranschluss für leistungsfähige Internetversorgung

CAT-7- und Digitalverkabelung in jedem Zimmer

19-Zoll-Kommunikationsschrank zur zentralen Netzwerkverteilung

Wallboxanschluss für Elektromobilität (11 kW)

SAT-TV mit vier Satelliten: 2 x Astra 2 x englisches SAT

Außenbereich & Stellplätze:

Liebevoll angelegter Garten mit mediterraner Bepflanzung

Pool (Stahlwand- Rundpool 4,2 m, 1,35 m tief)

inklusive Poolhaus, Poolpumpe und Poolheizung

Dekorativer Bachlauf

Garage mit Sektionaltor

Kleiner Carport mit Sektionaltor

Zwei weitere Stellplätze vorhanden

Flexible Nutzungsmöglichkeiten:

Teilbereich des Hauses räumlich separierbar

Separater Zugang vorhanden bzw. herstellbar

Geeignet z. B. für Büro/Homeoffice, kleine Einliegerlösung oder Au-pair-Bereich

Das Objekt wird mit einer Luft/Wasser Wärmepumpe beheizt.

Daten zum Energieausweis: Verbrauchsausweis

Baujahr Gebäude: 2009

Endenergieverbrauch: 26,2 kWh/ (m²*a)

Primärenergieverbrauch des Gebäudes: 47,2 kWh/ (m²*a)

Energieeffizienzklasse: A+

Lage

Bornheim liegt im Landkreis Südliche Weinstraße, nordöstlich von Landau, und verbindet den ruhigen Charakter einer gewachsenen Pfälzer Ortsgemeinde mit der Nähe zur Universitäts-, Einkaufs- und Kulturstadt. Über die B 272 und die nahe A 65 ist der Ort gut an das regionale Straßennetz angebunden; Ziele entlang der Deutschen Weinstraße sowie in Richtung Karlsruhe und Rhein-Neckar sind bequem erreichbar.

Bornheim - ein Ort mit Auszeichnung in Bronze - beim Wettbewerb "Unser Dorf hat Zukunft"

Die Gemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich und zeichnet sich durch eine lebendige Dorfgemeinschaft, vielfältiges Vereinsleben und ein gepflegtes Ortsbild aus. Überregional bekannt ist Bornheim als Storch- und Krippendorf. Kunstobjekte, historische Gebäude und liebevoll gestaltete Plätze verleihen dem Ort einen besonderen, unverwechselbaren Charakter.

Für Familien bietet Bornheim kurze Wege und ein angenehmes Wohnumfeld. Eine Kindertagesstätte befindet sich direkt im Ort; die Grundschule Dammheim/Bornheim ist dem Ort zugeordnet. Weitere Bildungs-, Einkaufs-, Versorgungs- und Freizeitangebote stehen in Offenbach und im nahe gelegenen Landau zur Verfügung.

Auch ohne Auto ist Bornheim gut angebunden: Neben regulären Busverbindungen ergänzt die buchbare VRNflexline den öffentlichen Nahverkehr. Für Erholung und Freizeit sorgen Spazier- und Radwege durch Felder, Wiesen und Weinberge, verschiedene Sportangebote sowie die bekannte Südpfalz-Draisinenbahn.

Bornheim bietet damit eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und gewachsener Gemeinschaft – ideal für Menschen, die Ruhe und Lebensqualität suchen, ohne auf die Vorzüge der nahen Stadt verzichten zu wollen.

Sonstige Angaben

Käuferprovision: 2,98 % 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 2,98 % (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 2,5 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 2,98 %. Käufer: 2,5 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 2,98 % 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.