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

76879 Bornheim

Details

ImmoNr	N489
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	883.000,00 €
Außen-Provision	2,98% inkl. MWSt.
Wohnfläche	ca. 201 m^2
Nutzfläche	ca. 16 m^2
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Küchen	1

Grundstücksgröße	ca. 537 m^2
Baujahr	2009
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	26,2 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	24.08.2036
Energieeffizienzklasse	A+
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr Wärmeerzeuger	2009
Warmwasser enthalten	Ja
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe

Ihr Ansprechpartner
Frau Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e. K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel.: 06321 - 38 68 38

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Heizungsart	Wärmepumpe	Terrasse	Ja
Etagenzahl	2	Küche	offene Küche
Sat TV	SAT-TV, 2 x Astra 2 x englisches SAT	Verfügbar ab	Sommer 2027
		Dist. Kindergarten (km)	0,55 km
Stellplätze	1 Carport 2 Freiplätze 1 Garage	Dist. Grundschule (km)	0,92 km
		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 m^2 Wohnfläche bietet das Fertighaus der in Baden-Württemberg ansässigen Firma Weiss sechs Zimmer und damit viel Raum für Familie, Arbeiten und Rückzug. Hinzu kommt ein ca. 30,8 m^2 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 m^2 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 $kWh/(m^2 \cdot a)$.
Die Einspeisung der Photovoltaikanlage erwirtschaftet einen Ertrag zwischen 230.- und 260.- € monatlich. Der Vertrag ist bis September 2029 geschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Frau Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e. K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel.: 06321 - 38 68 38

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

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.

Bitte beachten Sie, dass die Übergabe des Hauses für Sommer 2027 geplant ist.

Ausstattung

Eckdaten der Immobilie:

Objektart: Einfamilienhaus
Wohnfläche: ca. 201 m^2 (inkl. hälftig Wintergarten 15,4 m^2)
Zimmer: 6
(davon im EG: 1 Wohn-Essbereich, 1 Gästezimmer, 1 Büro-/oder Schlafraum
im OG: 3 Schlafräume)
Abstellräume: 2
Technikraum im EG
Abstellraum im Dachboden
Wintergarten: ca. 30,8 m^2, unbeheizt
Terrasse: ca. 65 m^2, 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/(m^2·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

Ihr Ansprechpartner
Frau Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e. K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel.: 06321 - 38 68 38

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

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/ (m^2*a)
Primärenergieverbrauch des Gebäudes: 47,2 kWh/ (m^2*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 Storchen- 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.