

Viel Raum für Familie, Generationen und Arbeiten – mit außergewöhnlichem Grundstück in Zentrumsnähe



76887 Bad Bergzabern

Details

ImmoNr	N490	Außen-Provision	2,98% inkl. MWSt.
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 303 m ²
Objektyp	Einfamilienhaus	Nutzfläche	ca. 30 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	8
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	3
Kaufpreis	683.000,00 €	Anzahl Badezimmer	3

Anzahl Küchen	2,00	Baujahr Wärmeerzeuger	1991
Grundstücksgröße	ca. 875 m ²	Warmwasser enthalten	Ja
Anzahl sep. WC	1	Befeuerung	Gas
Anzahl Wohneinheiten	1	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1991	Etagenzahl	2
Zustand	Gepflegt	Sat TV	SAT-Anlage
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Stellplätze	1 Garage
Endenergieverbrauch	118 kWh/(m ² a)	Balkon	Ja
Energieausweis gültig bis	07.09.2036	Terrasse	Ja
Energieeffizienzklasse	D	Küche	offene Küche
wesentlicher	Gas	Verfügbar ab	unter Absprache
Energieträger			

Beschreibung

Außergewöhnlich viel Platz, ein großzügiges Grundstück und zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Lebensentwürfe: Dieses 1991 in Zentrumsnähe errichtete Wohnhaus in Bad Bergzabern bietet rund 303 m² Wohn- und wohnlich nutzbare Flächen zzgl. weiterer Nutzflächen und damit Raum für Familie, mehrere Generationen, Wohnen und Arbeiten sowie separate Rückzugsbereiche.

Das 875 m² große Grundstück nutzt die Hanglage geschickt. Dadurch liegt auch das Untergeschoss teilweise nahezu auf Parterre-Niveau und ist gut in das Wohnkonzept eingebunden.

Nach dem Erwerb der Immobilie wurden Erd- und Dachgeschoss 2012 umfassend modernisiert. In diesem Zuge entstanden unter anderem zwei zeitgemäße Badezimmer. Teilweise wurden Fenster und Türen erneuert sowie Terrassenbereiche neu gestaltet.

Laminatböden im EG, Vinyl in Holzoptik im UG, elektrische Rollläden, Edelstahlgeländer und die Dämmung des Dachbodens ergänzen die Ausstattung.

Eine teilweise vorhandene Fußbodenheizung sorgt im Erdgeschoss im Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie in beiden Bädern für zusätzlichen Komfort.

Beheizt wird das Haus derzeit über eine Gasheizung. Für eine spätere Modernisierung der Heiztechnik wurden bereits entsprechende Wandheizkörper für das UG vorgesehen.

Im Untergeschoss sind einzelne Wand- und Deckenflächen noch fertigzustellen; das hierfür vorgesehene Material ist bereits vorhanden. So können die neuen Eigentümer diese Bereiche nach den eigenen Vorstellungen vollenden.

Besonders viel Potenzial bietet das weitläufige Außengelände, welches erst in den Jahren 2022 und 2023 aufwendig neu angelegt wurde. Der Plan der Landschaftsarchitektin liegt vor. Massive Stützmauern, großzügige Terrassenflächen und vorbereitete Bereiche schaffen bereits eine hochwertige Grundlage.

Direkt an der Terrasse war ein Whirlpoolbereich vorgesehen. Der Untergrund dafür wurde bereits vorbereitet. Die Stromversorgung für den Garten ist bis in den unteren Grundstücksbereich geführt.

Terrassenbeläge, Wege und Bepflanzung können individuell gestaltet werden – vom pflegeleichten Garten bis zur privaten Wohlfühloase. Gestaltungsvorschläge für den Garten liegen vor.

Eine große Garage, ein Carport, weitere Stellplatzmöglichkeiten sowie eine zweite Zufahrt bieten zusätzliche Flexibilität, beispielsweise auch für ein Wohnmobil.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die nicht in Quadratmetern denken müssen, sondern Großzügigkeit suchen. An Familien mit Platzbedarf, an Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten und an Käufer, die ein außergewöhnlich großes Grundstück nach eigenen Vorstellungen gestalten wollen

Ausstattung

Eckdaten auf einen Blick:

- Baujahr 1991
- Keller Parterre, mit Einliegerwohnung (3 ZKB)
- erworben (2011), umfangreich renoviert
- Heizung Gas von 1991
- EG & DG komplett renoviert (2012)
- ca. 303 m² Wohnfläche im EG + DG und UG
- 875 m² Grundstück
- Laminatfußböden, zzgl. Vinylböden im UG
- Edelstahlgeländer der Terrassen
- Dachbodendämmung
- elektrische Rollläden im EG
- zum Teil Fußbodenheizung (EG: Wohnen, Küche, Essen) OG beide Badezimmer
- Bäder von 2012
- Gäste-WC im EG
- Fenster zum Teil von 2012
- Türen, Terrassen aus 2012
- große Garage, Carport, Sektionaltore
- großzügiges Gelände mit zweiter Zufahrt
- Möglichkeit für weitere Stellplätze (z. B. Wohnmobil)
- Alarmanlage
- Blitzschutz
- eingebaute Strahler zum Beispiel im Treppenhaus
- zusätzliche integrierte Lampen im Außenbereich der Mauerwege vorgesehen

Das Objekt wird mit einer Gasheizung beheizt.

Daten zum Energieausweis: Verbrauchsausweis

Baujahr Gebäude: 1991

Endenergieverbrauch: 118,0 kWh/ (m²*a)

Primärenergiebedarf des Gebäudes: 129,8 kWh/ (m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Internetverfügbarkeit: bereits vollständig bis in den Keller verlegt – bereit für Highspeed-Internet (Homeoffice & Streaming) ohne weitere Erdarbeiten.

Lage

Bad Bergzabern verbindet die besondere Lebensqualität der Südpfalz mit der reizvollen Landschaft zwischen Weinbergen und Pfälzerwald. Die traditionsreiche Kurstadt liegt im Landkreis Südliche Weinstraße, nur wenige Kilometer von der französischen Grenze entfernt, und ist als Kneippheilbad, heilklimatischer Kurort und Luftkurort geprägt.

Das Stadtbild verbindet eine historische Altstadt mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Apotheken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mit der Südpfalz Therme und dem großzügigen Kurpark bietet Bad Bergzabern zudem attraktive Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Rund um die Stadt beginnen zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege durch Weinberge, Wald und die sanften Hügel des Bad Bergzaberner Landes. Auch beliebte Ausflugsziele wie das Deutsche Weintor in Schweigen-Rechtenbach, die französische Grenzstadt Wissembourg oder Burgen und Weindörfer der Südlichen Weinstraße sind schnell erreichbar.

Für Familien stehen Kindertagesstätten, Schulen und vielfältige Freizeitangebote zur Verfügung. Gleichzeitig bietet die Stadt durch medizinische Einrichtungen, Kliniken und ihre gewachsene Infrastruktur gute Voraussetzungen für alle Generationen.

Verkehrstechnisch ist Bad Bergzabern gut angebunden. Über den Bahnhof besteht eine Bahnverbindung nach Winden mit Anschluss in Richtung Landau, Neustadt, Karlsruhe und Wissembourg. Mit dem Auto sind Landau, Karlsruhe und die umliegenden Gemeinden der Südpfalz gut erreichbar.

Bad Bergzabern ist damit ein Wohnort für Menschen, die Natur, Ruhe und ein angenehmes kleinstädtisches Umfeld schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur und die Nähe zu größeren Städten 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

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.