

Birkenhördt

Gemütliche 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gemeinschaftsgarten in naturnaher Lage

CODICE OGGETTO: 25067008



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 98.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 48,44 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25067008 - 76889 Birkenhördt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25067008 - 76889 Birkenhördt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25067008
Superficie netta	ca. 48,44 m ²
Vani	2
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	98.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25067008 - 76889 Birkenhördt

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.01.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	139.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

CODICE OGGETTO: 25067008 - 76889 Birkenhördt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25067008 - 76889 Birkenhördt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25067008 - 76889 Birkenhördt

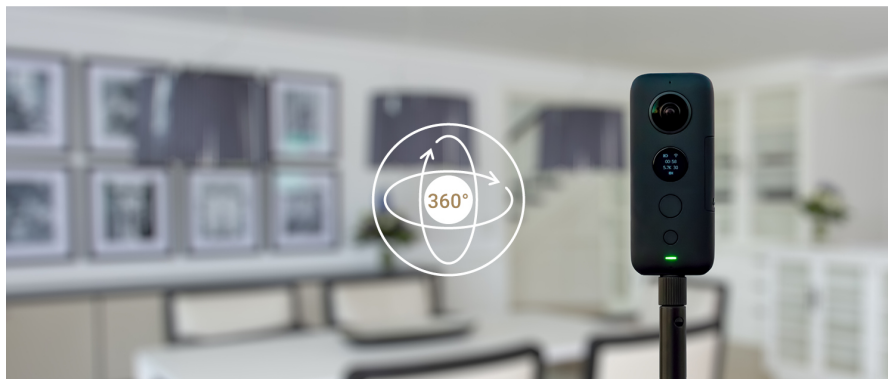
La proprietà



CODICE OGGETTO: 25067008 - 76889 Birkenhördt

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller
Besichtigungen – dank neuester
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse



**Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.**

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25067008 - 76889 Birkenhördt

Una prima impressione

Die Aussiedlung Gehlmühle liegt zwischen Birkenhördt und Bad Bergzabern. Hier befindet sich diese 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines 7-Parteienhauses mit einer Wohnfläche von ca. 48 m². Sie überzeugt durch ihre ruhige und naturnahe Lage am Waldrand und ist perfekt für Singles oder Paare, die gerne naturnah wohnen. Sie eignet sich auch perfekt als Ferienwohnung. Die Immobilie wurde ursprünglich in den 1940er Jahren erbaut und in den 1960er Jahren erweitert. Sie betreten ebenerdig das Haus und gelangen auch ebenerdig in die Wohnung. Hier befinden sich ein kleiner Flur, ein innenliegendes Bad mit Duschwanne, ein Wohnzimmer, eine Wohnküche mit kleinem Abstellraum sowie das Schlafzimmer. Der Wohnbereich, das Schlafzimmer und die Küche sind mit Laminatboden ausgestattet, der den Räumen eine gemütliche Atmosphäre verleiht. Der Flur und das Bad sind gefliest. Die Wohnung wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Das Dach wurde 2024/2025 erneuert. Zu den gemeinschaftlich genutzten Flächen gehören eine Terrasse und ein Garten mit Sitzbereich, der zum Entspannen im Freien einlädt. Ein Waschraum steht ebenfalls zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein separater Kellerraum bietet Lagermöglichkeiten. Zwei Stellplätze runden das Angebot ab.

CODICE OGGETTO: 25067008 - 76889 Birkenhördt

Dettagli dei servizi

- Aussiedlerhof "Gehlmühle"
- ruhige und naturnahe Lage
- Erdgeschoss
- 2-Zimmer-Wohnung
- doppelt verglaste Kunststofffenster aus den 90iger Jahren mit manuellen Rolläden
- Laminatboden in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche
- Fliesenboden im innenliegenden Bad und im Flur
- Einbauküche
- Öl Zentralheizung
- Dach wurde 2024/25 komplett erneuert
- Gemeinschaftsgarten
- Gemeinschaftsterrasse
- Waschraum
- Kellerraum
- 2 Stellplätze
- Hausgeld 305 €/Monat

CODICE OGGETTO: 25067008 - 76889 Birkenhördt

Tutto sulla posizione

Birkenhördt ist eine kleine Gemeinde, die zur Verbandsgemeinde Bad Bergzabern gehört. Sie liegt idyllisch im südlichen Teil des Pfälzer Waldes, in der Nähe der Grenze zu Frankreich und etwa 4 Kilometer von Bad Bergzabern. Die Region zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage und ihre ruhige Atmosphäre aus, was Birkenhördt zu einem beliebten Wohnort für Menschen macht, die dem Trubel der größeren Städte entkommen möchten und die Nähe zum Pfälzerwald suchen. Die Gemeinde ist umgeben von malerischen Wäldern und Weinbergen und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren. Eine gute Erreichbarkeit von Birkenhördt bietet vor allem die Nähe zur B427, einer regionalen Straße, die Bad Bergzabern mit anderen Städten und Gemeinden im Umland verbindet. Von Bad Bergzabern aus hat man über die B427 Zugang zur A65, die eine schnelle Verbindung nach Landau und weiter in Richtung Karlsruhe bietet. Für den öffentlichen Nahverkehr ist Birkenhördt durch die Buslinie 545 gut an Bad Bergzabern und die umliegenden Orte angebunden. Direkt vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bad Bergzabern, von dem aus regelmäßige Zugverbindungen nach Landau und weiter in größere Städte wie Karlsruhe bestehen.

CODICE OGGETTO: 25067008 - 76889 Birkenhördt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.1.2032. Endenergieverbrauch beträgt 139.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25067008 - 76889 Birkenhördt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7 La Strada del Vino del Sud
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com