



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Naturnah & modern – Energetisch und hochwertig saniertes Haus mit großem Grundstück und Südterrasse



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KSW_681	Stand vom:	13.03.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1968
Ort:	76855 Annweiler am Trifels / Gräfenhausen	Wohnfläche:	102,23 m ²
Nutzfläche:	20,00 m ²	Grundstücksfläche:	600,00 m ²
Anzahl Zimmer:	2,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	385.000,00 €	Provision:	2,98% (inkl. gesetzlicher MwSt.)
-------------------	--------------	-------------------	----------------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2035-03-10
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1968
Befeuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	GAS
Endenergiebedarf:	170.42 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Name:	Mathilde Römer	Straße:	Martin-Luther-Straße 14
Ort:	76829 Landau in der Pfalz	Telefon:	+49 6341 54963 60
Faxnummer:	+49 6341 54 963 61	E-Mail:	mathilde.roemer@kensington-international.com
www:	www.kensington-suedliche-weinstrasse.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet modernes Wohnen mit absoluter Ruhe und Naturverbundenheit. Direkt am Waldrand gelegen, genießen Sie hier ein einzigartiges Wohngefühl mit nur wenigen Nachbarn und einer traumhaften Aussicht ins Grüne. Das ca. 600 m² große Grundstück mit südlich ausgerichtetem Garten und großzügigem Terrassenbereich lädt zum Entspannen ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die aufwendige Sanierung im Jahr 2022 hat dieses Haus in ein modernes Wohnjuwel verwandelt. Bodentiefe Fensterelemente im offenen Wohn- und Küchenbereich sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und einen fließenden Übergang in den Außenbereich. Edler Parkettboden verleiht den Räumen eine warme, natürliche Atmosphäre. Der moderne Küchenbereich mit offenem Konzept integriert sich harmonisch in das Wohnzimmer und schafft einen einladenden Mittelpunkt für gemeinsame Stunden.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein praktisches WC. Das Untergeschoss bietet Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein luxuriös ausgestattetes Tageslichtbad. Die Kombination aus einer freistehenden Badewanne und einer großzügigen, ebenerdigen Dusche macht diesen Raum zu einer echten Wohlfühloase.

Auch technisch überzeugt die Immobilie: Doppelt verglaste Kunststofffenster sorgen für eine hervorragende Energieeffizienz, während die Gas-Heizung in Kombination mit der Solarthermie-Anlage für eine nachhaltige Warmwasseraufbereitung sorgt.

Ein weiteres Highlight ist das separate Gartenhaus, das nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch die Möglichkeit, eine eigene Sauna zu integrieren – perfekt für entspannte Stunden im privaten Wellnessbereich.

Dieses Haus ist ein wahres Juwel für alle, die modernes Wohnen mit der Ruhe der Natur verbinden möchten.

Lage:

Gräfenhausen ist ein Ortsteil der Stadt Annweiler am Trifels und liegt etwa drei Kilometer nördlich der Kernstadt in einem romantischen Seitental der Queich im Pfälzerwald. Mit rund 580 Einwohnern bewahrt Gräfenhausen seinen charmanten, dörflichen Charakter. Die lange Weinbautradition des Ortes, die seit über 650 Jahren besteht, spiegelt sich in der Kultivierung des renommierten Gräfenhausener Spätburgunders wider.

Die Nähe zur Stadt Annweiler am Trifels, einem staatlich anerkannten Luftkurort mit etwa 7.500 Einwohnern, ermöglicht den Bewohnern von Gräfenhausen den Zugang zu einer gut ausgebauten Infrastruktur. Annweiler bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und kulturelle Angebote.

Die verkehrstechnische Anbindung von Gräfenhausen ist durch die Nähe zur Bundesstraße 10 und zur Bahnstrecke

Landau–Rohrbach, mit dem nächstgelegenen Bahnhof in Annweiler, gewährleistet. Zudem verbindet die Buslinie 523 den Ort mit Albersweiler und der Kernstadt von Annweiler.

Gräfenhausen bietet somit eine harmonische Verbindung von ruhigem, naturnahem Wohnen und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten, was den Ortsteil zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt macht.

Ausstattung:

- ca. 102 m² Wohnfläche
- hochwertiger Parkettboden
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- großes Grundstück mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

Sonstiges:

Gerne steht Ihnen Frau Römer für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: +49 176 31676639 zur Verfügung.

Beim Kauf verpflichtet sich der Käufer / die Käuferin an Fabian Lauer Immobilien, KENSINGTON Südliche Weinstraße, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber*in zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir bitten Sie für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihre Adresse und Telefonnummer mit anzugeben.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Bilder

Außenansicht



Eingang



Wohnzimmer



Essbereich



Gold-Partner

An advertisement for Immo Scout24's Gold-Partner program. It features a gold shield logo with the text "Gold Partner Seit 2024 Immo Scout24". To the right, the text reads: "WARUM SILBER ODER BRONZE, WENN MAN GOLD HABEN KANN?" and "Bei KENSINGTON Südliche Weinstraße profitieren Sie vom stärksten Vermarktungspaket für Ihre Immobilie".

Küche



Küche (Visualisierung)



Küche



Wohnzimmer



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad



Financial Services



Bad



Terrasse



Garten



Vogelperspektive



TEAM

0% RISIKO
100% LEISTUNG

KENSINGTON
SÜDLICHE WEINSTRASSE

www.kensington-suedliche-weinstrasse.com