

# Birkenhördt: freistehendes Einfamilienhaus in Traumlage

## Objektdaten

Objekt ID 2025-05  
Objektart Haus  
Objekttyp Einfamilienhaus  
Kaufpreis --- €  
Stellplätze Ja  
Provision 3,57 %  
Provision Hinweis Käuferprovision: 3 %  
auf den notariellen Kaufpreis zzgl.  
gesetzlicher MwSt. (19%) = 3,57 %  
Wohnfläche 127 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche 85 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche 212 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche 400 m<sup>2</sup>  
Zimmer 5  
Schlafzimmer 3  
Gäste WC 2  
Terrasse Ja  
Balkon Ja  
Baujahr 1998  
Zentralheizung Ja  
Verfügbar ab 2025-07-01



## Objektbeschreibung

Dieses sehr schöne, freistehende Einfamilienhaus finden Sie in Birkenhördt, ca. 5 km westlich von Bad Bergzabern. In bevorzugter, sonniger und ruhiger Lage, ohne Durchgangsverkehr, steht dieses gepflegte Haus (Bj. 1998), mit unverbaubarem Blick auf das Quellgebiet des Erlenbach. Ruhe und Erholung sind hier garantiert, denn der Blick schweift über viel grüne Natur. Nicht zuletzt darum gibt es in diesem Quartier auch einige Ferienwohnungen und -häuser. Auch für diese Immobilie wäre eine Nutzung als Ferienhaus möglich. HOMEOFFICE ist problemlos möglich: suchen Sie sich das schönste Zimmer dafür aus. Eine Internet-Geschwindigkeit von bis zu 50 MBit/s ist verfügbar. Das massiv gebaute Haus ist ideal an die leichte Hanglage angepasst und in Halbetagen-Bauweise ausgeführt (auch "Split-Level-Bauweise" genannt). D.h. der Wohnbereich befindet sich auf insgesamt 4 Ebenen zzgl. 2 Ebenen für den Keller. Im Vergleich zu den Etagen eines einfachen Einfamilienhauses fallen die Abstände der Ebenen zueinander kürzer aus: Dadurch ist hier eine besonders gute Raumnutzung möglich. Die 4 Wohnebenen umfassen 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Außer 5 Zimmern, einer Küche, Bädern usw. finden Sie einen Balkon mit schönem Rundblick. Auf den beiden Kellerebenen können ca. 53 m<sup>2</sup> wohn-ähnlich genutzt werden, zzgl. 12 m<sup>2</sup> des Wintergartens. Vom Wintergarten ist der Zutritt in den Garten möglich ist. Sowohl der Balkon als auch der Wintergarten sind mit einer Verschattung ausgestattet (elektrische Markise bzw. elektrische, schienengeführte Jalousien). Der Garten ist umzäunt und erlaubt es, Kleinkinder frei und gefahrlos spielen zu lassen. Die Immobilie ist in gutem, gepflegtem Zustand und wird aus 1. Hand verkauft. Sie ist derzeit noch bewohnt und wird in leerem Zustand nach terminlicher Absprache übergeben. 3 der 4 Wohnebenen sind derzeit über einen neuen Treppenlift (Markenfabrikat) erschlossen. Die Immobilie ist somit

auch für ältere Menschen gut nutzbar. Der Treppenlift wird auf Wunsch ausgebaut oder kann vom neuen Eigentümer genutzt werden.

## Objektlage

VERKEHRSVERBINDUNGEN / VERSORGUNG AUTO \*Bad Bergzabern: 7 min \*Elsass (Weißenburg): 20 min \*Dahn: 20 min \*Landau i.d. Pfalz: 30 min \*Karlsruhe: 45 min Im Sommer 2026 soll der Tunnel Bad Bergzabern fertiggestellt sein. Dann wird die Fahrt nach Landau / Karlsruhe ein paar Minuten verkürzt und die Ortsdurchfahrt Bad Bergzabern ist nicht mehr notwendig. ZUG ab Bad-Bergzabern: \*Winden (Pfalz): 13 min \*Landau: 25 min \*Neustadt a.d. Weinstraße: 40 min \*Karlsruhe: 40 min BUS / SCHULEN \*Buslinie 545, u.a. 8 min zum Schulzentrum Bad Bergzabern SCHULEN aller Art in Bad Bergzabern LEBENSMITTEL \*im Ort saisonaler Obst- und Gemüseverkauf \*Eier- und Nudelautomat 24/7 im gleichen Wohngebiet in der Nähe \*Ortseingang Bad Bergzabern (5 km) eine Bäckerei mit Qualitätswaren und Cafe-Betrieb. TÄGLICH GEÖFFNET. \*in Bad Bergzabern jegliche Art von Supermärkten und Fachgeschäften \*umfangreicher Lebensmittel-Bringservice durch Fa. Theis (Hochstadt), 2 mal die Woche INFRASTRUKTUR \* Internet-Geschwindigkeit (Quelle: Verivox, 06.02.25): 50 MBit Download / 20 MBit Upload, mit Vodafone oder Telekom realisierbar ÄRZTE / KLINIKEN (Bad Bergzabern) \*Ärzte in großer Zahl vorhanden, inkl. Fachärzten \*3 Kliniken \*Kurpark WISSENSWERTES ÜBER BIRKENHÖRDT Birkenhördt ist eine malerische Gemeinde mit etwa 730 Einwohnern, gelegen im sonnigen Tal des Erlenbachs im Pfälzerwald. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, dichten Wäldern und weitläufigen Wiesen, die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen. Sehenswürdigkeiten sind die \*Katholische St. Gallus-Kirche: Diese neugotische Kirche aus dem Jahr 1862 beeindruckt mit ihrer reichhaltigen Innenausstattung, darunter Deckenmalereien und ein holzgeschnitzter Hochaltar. \*Friedenskapelle: Oberhalb des Dorfes gelegen, bietet die Friedenskapelle nicht nur einen Ort der Ruhe, sondern auch einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft. \*Gewässerlehrpfad entlang des Erlenbachs: Dieser Pfad informiert anschaulich über die lokale Flora und Fauna und ist besonders für Familien mit Kindern ein Erlebnis. \*Freizeitmöglichkeiten: Birkenhördt ist ein idealer Ausgangspunkt für Wanderer und Mountainbiker. Zahlreiche gut markierte Wege führen durch die abwechslungsreiche Landschaft des Pfälzerwaldes. Zudem stehen Tennisplätze in einer Waldanlage, Kinderspielplätze und ein Waldsportplatz zur Verfügung. \*Veranstaltungen: Ein Höhepunkt im Jahreskalender ist die traditionelle "Kerwe", die am dritten Wochenende im Oktober stattfindet und Besucher aus der Region anzieht. Die Nähe zu Bad Bergzabern, bekannt für seine Kureinrichtungen und den historischen Ortskern, sowie die Nähe zum Elsass, bereichern das kulturelle Angebot zusätzlich. Birkenhördt verbindet auf harmonische Weise Natur, Kultur und Gastfreundschaft und bietet sowohl Einwohnern als auch Besuchern zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. \*Drei gemütliche Gaststätten laden zum Besuch ein und bieten ein umfassendes Speise- und Getränkeangebot

## Ausstattung

Abstellraum, Dachboden, Rolladen, Gartennutzung, Wäsche- Trockenraum, Wintergarten, Fliesenboden, Steinboden, Parkett, Dusche, Badewanne, Fenster im Bad, Sauna, Gäste WC, Einbauküche, Keller, Garage, Süd Ausrichtung, Teilmöbliert

## Sonstige Angaben

HEIZUNG: Verbaut ist eine Öl-Zentralheizung mit WOLF-Niedertemperatur-Kessel (Bj. 1999) und Weishaupt-Brenner (Bj. 2023). Da es sich um einen Niedertemperatur-Kessel handelt, besteht keine Austauschpflicht. WOHNBEREICH: Teils hochwertige Fliesen / teils Holzparkett \*Flur \*Toilette \*Küche mit Einbauküche \*Esstisch / Sitzecke \*großes Wohnzimmer mit Balkon \*1 Bad innenliegend \*1 Bad mit Fenstern \*2 DG-Zimmer mit Gauben (nach Süden) \*Schlafzimmer KELLER: Wohn-ähnlich nutzbarer Bereich: \*großer Aufenthaltsraum (angrenzend an Wintergarten) \*Wintergarten (ca. 12 m<sup>2</sup>), mit Ausgang in den Garten \*Küche/Wirtschaftsraum \*Sauna \*Toilette/Waschbecken TECHNIK: \*Kunststoff-Öltanks \*Ölheizung inkl. Warmwasserversorgung \*Druckerhöhungsanlage Frischwasser GARAGE: mit elektrischem Toröffner GRUNDSTÜCK: Zum Grundstück dazuzählen kann man 40 m<sup>2</sup> Grünfläche, die von der Kommune zu sehr günstigen Konditionen dauerhaft gepachtet ist (die Grünfläche befindet sich innerhalb des umzäunten Bereichs von 440 m<sup>2</sup>). Der Pachtvertrag wird selbstverständlich auf den neuen Eigentümer übertragen. SONSTIGES: Die Immobilienagentur Wolfgang Keiper ist mit einem qualifizierten Alleinauftrag mit der Vermittlung der Immobilie beauftragt. Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Bitte vereinbaren Sie mit mir Ihren individuellen Besichtigungstermin. Bitte

nennen Sie bei der Kontaktaufnahme Ihre Telefonnummer und Mailadresse.

AnsprechparWolfgang Keiper

tner

Email [info@immo-Keiper.de](mailto:info@immo-Keiper.de)

Telefon 0 72 76 / 4 09 11 57

Mobil 0176 / 64 18 55 84

