Kandel

# Stilvolles Wohnen in denkmalgeschützter Gründerzeitvilla

***Codice oggetto: 25067012***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 995.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 280 m² • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 950 m²

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**


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

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25067012 |
| Superficie netta | ca. 280 m² |
| Vani | 8 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1914 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 995.000 EUR |
| Casa | Villa |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# Dati energetici

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione | Gas | | |

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# Una prima impressione

In Kandel steht diese beeindruckende Villa, die im Jahr 1914 erbaut wurde und sowohl durch ihre historische Bedeutung als auch durch eine umfassende Sanierung im Jahr 2015/2016 besticht. Als Einzeldenkmal verbindet sie den Charme vergangener Zeiten mit der Moderne und bietet zeitgemäßen Komfort auf hohem Niveau. Das Architekturkonzept basierte auf dem Erhalt der Stilelemente und der historischen Bausubstanz bei gleichzeitiger technischer, moderner Innovation.

Schon beim Anblick des Hauses wird das imposante Erscheinungsbild deutlich. Durch das schmiedeeiserne Tor gelangen Sie auf das prächtige Anwesen. Das komplett eingefriedete Grundstück ist parkähnlich angelegt und mit seinem Baum- und Sträucherbestand ein wahres Schmuckstück. Ausgestattet mit einem automatischen Bewässerungssystem und zwei Rasenrobotern lädt die Gartenanlage mit vielen Sonnenplätzen zum Entspannen und Erholen ein. Für Ihre Gartenmöbel und -utensilien oder auch als Werkstatt steht Ihnen ein wunderschönes Gartenhaus zur Verfügung. Es passt sich perfekt dem Stil der Villa.

Eine Sandsteintreppe führt Sie zum überdachten Eingangsbereich, eingesäumt von beeindruckenden Sandsteinsäulen.

Das Haus besticht durch eine großzügige Raumaufteilung und ist im klassischen Sinne aufgeteilt. Die repräsentativen Räumlichkeiten mit ihren bis zu fast drei Meter hohen Decken befinden sich in der Bel Etage, während die privaten Schlafräume in den beiden oberen Etagen liegen. Das Obergeschoss mit seinen drei Zimmern und dem Tageslichtbad mit Badewanne bietet der Familie ausreichend Platz. Im Dachgeschoss stehen weitere zwei Zimmer zum Ausbau zur Verfügung. Die Vorbereitungen sind getroffen und alle Versorgungsleitungen vorhanden. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung sowohl für Familien als auch für Paare oder Personen, die viel Raum zum Leben und Arbeiten benötigen.

Das Kellergeschoss mit seinen Sandsteinwänden und den Kappendecken ist monumental. Hier sind diverse Nutz- und Nebenräume sowie der Heizraum untergebracht.

Die Immobilie wird über eine effiziente Zentralheizung beheizt, welche ebenfalls im Zuge der Sanierungsarbeiten 2015/2016 modernisiert wurde.

Diese Villa bietet eine einmalige Gelegenheit, in einer Immobilie zu wohnen, die auf gelungene Weise den historischen Stil des frühen 20. Jahrhunderts mit modernen Annehmlichkeiten kombiniert.

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- doppelt verglaste Holzfenster, teils mit Sprossen
- weiße Klappläden
- Raumhöhe EG ca. 2,95m
- Duschbad im EG
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne im OG
- Kamin
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett und Dielenboden
- historische Eingangstür
- großzügiger Entréebereich
- imposantes Treppenhaus mit filigranen Drechselarbeiten
- stilvolle Türen
- Hochterasse zum Garten
- 2 Balkone
- Garten mit Rasenroboter und Beregnungsanlage
- Außenstellplätze
- Dachgeschoss kann noch ausgebaut werden
- Sanierung 2015/2016
- Einzeldenkmal

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# Tutto sulla posizione

Romantisch gelegen zwischen Weinbergen, Pfälzer Wald und Rhein liegt Kandel mit seinen ca. 10.000 Einwohnern. Hier wird der Bildung, der Jugend und dem Sozialen sehr viel Aufmerksamkeit gewidmet. Mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule, die IGS, eine Volkshochschule sowie eine Musikschule prägen ebenso wie diverse Ärzte, Krankenhaus, Apotheken und Vereine das Erscheinungsbild von Kandel.
Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Metzgereien und Bäckereien sind ausreichend vor Ort vorhanden. Die Stadt Kandel ist nicht nur traditioneller Einzelhandelsstandort, sondern hat sich zu einem äußerst interessanten Gewerbestandort entwickelt. In und um Kandel erstreckt sich ein umfangreiches Radwegenetz mit gut markierten Wegen. Familien mit Kindern freuen sich im Sommer auf die Badesaison im Waldschwimmbad. Zahlreiche Sportstätten sorgen für Bewegung bei Jung und Alt. Diese Kombination aus Kultur, Naturverbundenheit, Pfälzer Lebensfreude und Bewegung verleihen Kandel seinen einzigartigen Charme. Umrahmt wird das bürger- und besucherfreundliche Erscheinungsbild durch eine Vielfalt an Gastronomie und Hotels.

Verkehrstechnisch unmittelbar an die A 65 angebunden, garantiert die günstige Lage inmitten der Südpfalz sowohl eine kurze und schnelle Anbindung an die Technologieregion Karlsruhe sowie an die Metropolregion Rhein-Neckar. Nur ca. 12 km entfernt befindet sich die deutsch-französische Grenze, von wo eine 4-spurige Straßenverbindung ins Elsaß und in Richtung Straßburg führt. Weiterhin bietet Kandel mit seinem Bahnhof einen weiteren Standortvorteil. Ebenso ist Kandel durch Buslinien verkehrlich angebunden.

**Codice oggetto: 25067012 - 76870 Kandel**

# Ulteriori informazioni

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: 25067012 - 76870 Kandel**

# Partner di contatto

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

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com