

Sankt Martin – Sankt Martin

# RESERVIERT - Ehemaliges Winzeranwesen mit Weinstube, Hof und tollem Garten

Objektnummer: 22067015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.358 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Auf einen Blick

Objektnummer	22067015	Kaufpreis	698.000 EUR
Wohnfläche	ca. 206,51 m <sup>2</sup>	Haustyp	
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 492 m <sup>2</sup>
Baujahr	1894	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

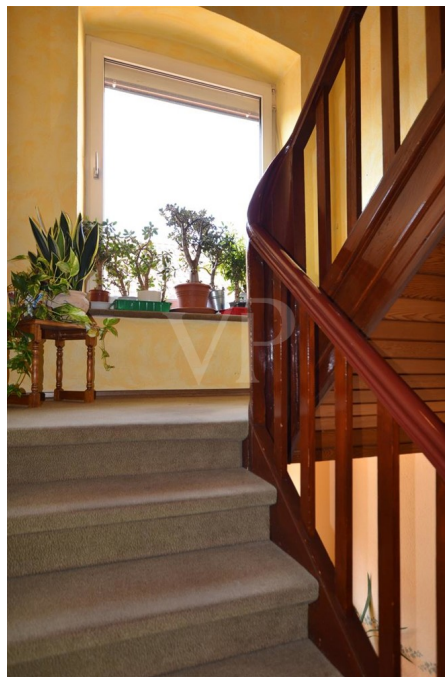
Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Die Immobilie



Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Die Immobilie



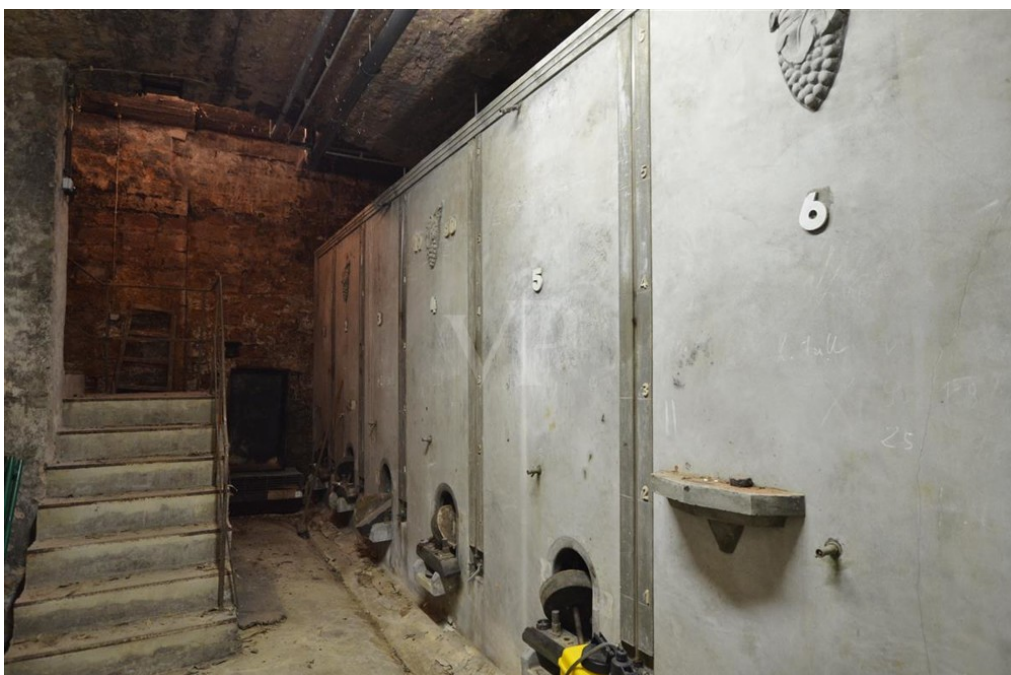
Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Die Immobilie



Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Die Immobilie





Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Die Immobilie



Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Die Immobilie



**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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1896 errichtete Anwesen erwartet Sie in wunderschöner Randlage von Sankt Martin. Ursprünglich als Winzeranwesen mit Haus, Scheune und Hof gebaut, wurde es zuletzt als 3-Parteienhaus mit Weinstube und traumhaft angelegtem Garten genutzt. Das Haus beherbergt drei Wohnungen, eine im EG, die nächste im 1.OG und die dritte Wohnung im Dachgeschoss. Alle Wohnungen sind über ein zentrales Treppenhaus erreichbar, wobei nur die Wohnung im 1. OG abgeschlossen ist. Drei Etagen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 206 m<sup>2</sup> bieten Ihnen die besten Voraussetzungen für vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Im Gewölbekeller erinnern die Betontanks an die alte Nutzung als Winzerbetrieb. Heute wird ein Teil der Tanks als Regenwasserzisterne zur Bewässerung des Gartens verwendet. Die Scheune wurde 1989 zur Weinstube umgebaut. Diese befindet sich im 1.Obergeschoss und erstreckt sich über den Gastraum, die Gastküche, Damen- und Herrentoiletten sowie eine großzügige Terrasse. Im Innenbereich befinden sich 50 Sitzplätze und 35 Sitzplätze auf der Terrasse. Im Erdgeschoss der ehemaligen Scheune sind die Garage und verschiedene Nutzräume untergebracht. Der gepflasterte Hof bietet Platz für 5 Stellplätze. Der Garten ist idyllisch angelegt und bietet einen traumhaften Ausblick. Hier kann man erholsame Stunden verbringen. Insgesamt präsentiert sich dieses Anwesen in einem sehr gepflegten Zustand und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Ausstattung und Details

- Anwesen mit Haus, Weinstube, Hof und Garten
- Haus mit 3 Einheiten
- Haus: Einbauküche im EG
- Gewölbekeller mit Betontanks
- Weinstube mit 50 Innen- und 35 Außenplätzen
- Gas-Zentralheizung von 2010
- gepflasterter Hof
- schmiedeeisernes Hoftor
- 5 Stellplätze im Hof
- Garage
- idyllisch angelegter Garten
- Pavillion
- traumhafte Aussicht
- Teilungserklärung liegt vor
- Denkmalzone Ortskern

Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Alles zum Standort

In Sankt Martin, einem der schönsten Dörfer Deutschlands finden Sie romantische Idylle und unnachahmliche Pfälzer Gastfreundschaft. Entdecken Sie die lebensfrohe Wein- und Genusskultur der Pfalz, ob beim Feiern auf einem Weinfest oder beim Wandern von Hütte zu Hütte. In eine langgestreckte Talfalte eingebettet, lehnt sich Sankt Martin mit seinen 1.900 Einwohnern an den Ostabhang der Haardt an. Im Norden wird der Weinort von der zweithöchsten Erhebung der Pfalz, der Kalmit begrenzt. Südlich des Ortes erhebt sich auf einem vorgelagerten Hügel des Hochberges die Veste Kropsburg, ehemals Sitz der obersten Barone des Reiches, der Ritter von Dalberg. In östlicher Richtung breitet sich die Rheinebene aus. Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte 1149 n.Chr. Man nimmt jedoch an, dass ein Dorf an dieser Stelle bereits seit dem 7. Jahrhundert besteht. Mit dem historischen Ortskern, der unter Denkmalschutz steht, bietet Sankt Martin eine Bilderbuchkulisse, die nur darauf wartet, entdeckt zu werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Metzgerei, Bäckerei findet man ebenso wie Kindergarten, Hotels und Restaurants. Die nächst größeren Städte, wie Neustadt an der Weinstraße und Landau liegen in 9 bzw. 14 km Entfernung. Eine Autobahnanbindung an die A65 ist in ca. 7km gewährleistet. Im Luft-und Weinkurort bietet Sankt Martin im romantischen Flair von gestern, modernen Komfort und Lebensqualität.

Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 22067015 - 67487 Sankt Martin – Sankt Martin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)