

Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)**Objektnummer: 26419010**www.von-poll.com**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 600 m²**

Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Auf einen Blick

Objektnummer	26419010	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	2013		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	69.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Die Immobilie



Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Die Immobilie



Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Die Immobilie



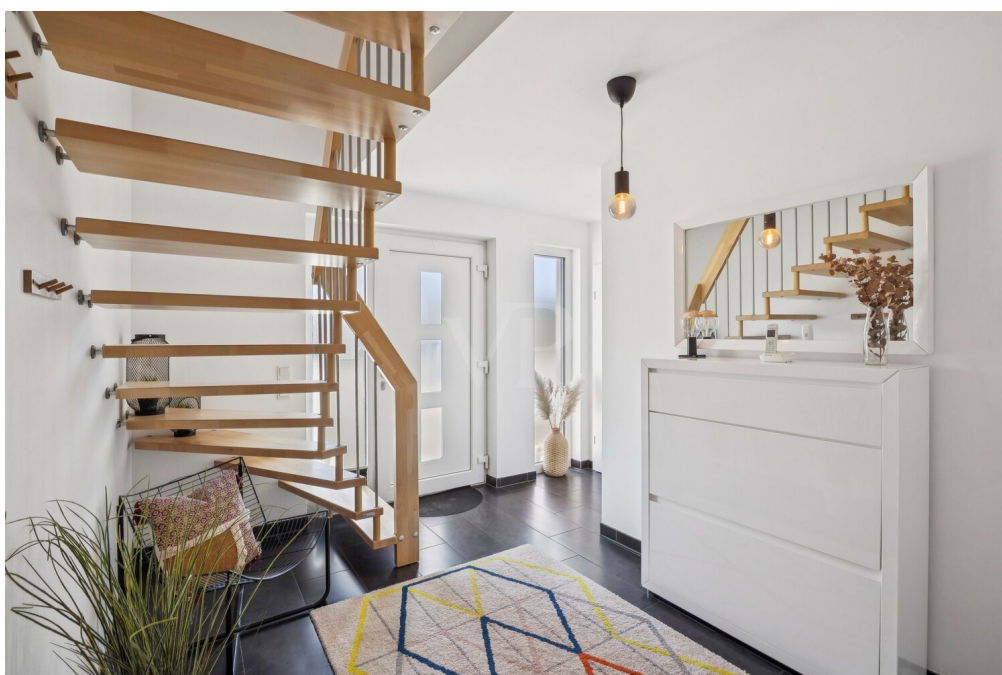
VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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.home.von-poll.com



Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Die Immobilie



Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Geschäftsstellenleiter Erik Hofmann und sein freundliches Team
Immobilienmakler (IHK)

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06332 - 90 57 477

Shop Zweibrücken | Homburger Straße 40 | 66482 Zweibrücken | zweibruecken@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/zweibruecken

Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen diese gepflegte Stadtvilla in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße von Ruppertsweiler.

Das 2013 errichtete Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit hohem Komfort. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 124 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 600 m² in verkehrsberuhigter Lage – ideal für alle, die Wert auf eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage legen.

Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer eines mit Ankleide. Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch einen großen Hauswirtschaftsraum sowie das separate Gäste-WC. Das geräumige Tageslichtbad bietet mit einer Badewanne und einer großzügigen Dusche viel Platz für die ganze Familie. Auch hier treffen hochwertige Ausstattung und zeitloses Design aufeinander.

Der moderne Grundriss überzeugt durch flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine gelungene Raumaufteilung. Der helle Eingangsbereich mit einer offenen Holzterrasse sowie großformatigem dunklen Bodenbelag schafft bereits beim Betreten des Hauses eine einladende Atmosphäre.

Herzstück des Hauses ist sicherlich der Wohn-/Essbereich mit offener Küche und integriertem Frühstücksplatz. Hier profitieren Sie von einem harmonisch gestalteten Raumkonzept, das sowohl den Bedürfnissen des Alltags als auch geselligen Abenden mit Familie und Freunden gerecht wird. Der Wohn-/Essbereich ist mit zahlreichen bodentiefen Fenstern ausgestattet und bietet viel Licht sowie Zugang zum Garten.

Die hochwertige 3-fach Verglasung und zahlreiche bodentiefe Fenster zur Gartenseite sorgen für optimalen Lichteinfall und unterstützen die gute Energiebilanz des Hauses. Die Heizungsanlage kombiniert eine effiziente Zentralheizung mit komfortabler Fußbodenheizung in beiden Etagen. Zusätzlich wird die Warmwasserversorgung durch eine Solarthermieanlage unterstützt, was sich positiv auf die Energiekosten auswirkt. Für zusätzliche Wärme sorgt ein separater Kaminofen.

Der großzügige Garten bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten, Erholung und Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die etwas erhöhte Lage der Gartenebene eröffnet diese einen schönen Blick über die Umgebung bis hin zum Pfälzerwald.

Die Außenbereiche sind bereits angelegt, benötigen jedoch teilweise Instandhaltungsmaßnahmen, sodass individuelle Wünsche und Vorstellungen durch den neuen Eigentümer realisiert werden können. Davon abgesehen befindet sich das Haus in einem gepflegten Zustand und kann ohne größeren Aufwand bezogen werden.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie Grundrisse sowie die genaue Lage per E-Mail zu oder beantworten erste Fragen vorab telefonisch oder bei einem persönlichen Termin in unserem Büro in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Ausstattung und Details

- + **moderner Grundriss**
- + **gepflegter Zustand**
- + **3-fach Verglasung**
- + **zahlreiche bodentiefe Fenster zur Gartenseite**
- + **Fußbodenheizung**
- + **Solarthermie für Warmwasser**
- + **gute Energiebilanz**
- + **Town&Country KfW70**
- + **Kaminofen**
- + **Garten mit erhöhter Lage und tollem Blick**
- + **Gartenhaus**
- + **gute Verkehrsanbindung**
- u.v.m.**

Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Alles zum Standort

Lagebeschreibung

Ruppertsweiler ist eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Pfälzerwald. Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wäldern, Wander- und Radwegen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Der Ort verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Die nahegelegene Stadt Pirmasens ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten. Auch die Gemeinden Lemberg und Hinterweidenthal befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durch die attraktive Lage zwischen Natur und guter Infrastruktur eignet sich Ruppertsweiler besonders für Familien, Berufspendler sowie Ruhesuchende mit hohem Anspruch an Wohnqualität und Erholung.

Verkehrsanbindung

Ruppertsweiler verfügt über eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Über die nahegelegene Bundesstraße B10 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Landau in der Pfalz sowie zur Autobahn A62 mit Anschluss in Richtung Kaiserslautern und Trier. Der öffentliche Nahverkehr ist durch regionale Busverbindungen gewährleistet. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Hinterweidenthal mit Anschluss an das regionale Bahnnetz. Dadurch sind auch weiterführende Ziele bequem erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Verkehrsanbindung macht Ruppertsweiler zu einem attraktiven Wohnstandort in der Südwestpfalz.

Objektnummer: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Weitere Informationen

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: 26419010 - 66957 Ruppertsweiler - Ruppertsweiler (Gemeinde)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com