

Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten und Garage

Objektnummer: 25419021



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

KAUFPREIS: 164.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 380 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

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

Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Auf einen Blick

Objektnummer	25419021	Kaufpreis	164.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2017
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1920		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	217.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.09.2035	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

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



Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus in Höheinöd.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann mit sehr wenig Aufwand direkt bezogen werden. Nach dem Kauf durch die jetzige Eigentümerin im Jahr 2017 wurde das Haus umfassend renoviert (2017/2018). Dabei wurden u. a. die Elektrik erneuert, eine moderne Gas-Zentralheizung installiert sowie Boden- und Wandbeläge erneuert. Das genaue Baujahr ist unbekannt. Die Grundmauern des Hauses stammen schätzungsweise aus dem Zeitraum 1920-1930 und wurden später umgebaut.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: großzügige Küche, Badezimmer mit Dusche, Esszimmer sowie ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang in den Garten.

Obergeschoss: drei weitere Zimmer, flexibel nutzbar als Schlaf- oder Arbeitszimmer, sowie ein zweites Badezimmer mit Badewanne.

Kellergeschoss: großer, vielseitig nutzbarer Kellerbereich, teilweise mit Heizung und Tageslicht.

Außenbereich:

Der Garten bietet eine angenehme Größe und ist pflegeleicht angelegt. Eine gemütliche teilweise überdachte Sitzecke ist ebenfalls vorhanden.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen vorab das Exposé mit der genauen Lage der Immobilie zu.

Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Ausstattung und Details

- + Umfangreiche Renovierung im Jahr 2017/2018 unter anderem
- > Einbau einer Gas-Zentral-Heizung
- > Erneuerung der Elektroinstallation
- > Böden- und Wandbeläge u.v.m.
- + hochwertige Einbauküche
- + 2 Bäder
- + 3 Schlafzimmer
- + schöner Garten
- + überdachte Sitzzecke
- + Fassade teilweise gedämmt
- + Balkon
- + Garage
- + Platzreserven im Kellergeschoss

Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Alles zum Standort

Höheinöd ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Es gehört der Verbandsgemeinde Wald Fischbach an und liegt in einer landschaftlich reizvollen Gegend im Naturpark Pfälzerwald. Die Gemeinde hat eine überschaubare Größe und einen dörflichen Charakter, was sie besonders für Menschen attraktiv macht, die Ruhe und Nähe zur Natur suchen.

### Lage

Höheinöd liegt südwestlich von Kaiserslautern und etwa 10 Kilometer nordwestlich von Pirmasens. Die Umgebung ist geprägt von hügeligen Landschaften, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen. Es handelt sich um eine ruhige Wohngegend mit einem hohen Erholungswert.

### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung von Höheinöd ist für eine ländliche Region gut ausgebaut:

**Straße:** Die Gemeinde ist über die Autobahn A62 (Pirmasens-Trier) direkt erreichbar. Die Anschlussstelle Höheinöd ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Kaiserslautern, Pirmasens und weitere Städte in der Region.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Es bestehen Busverbindungen zu umliegenden Gemeinden sowie zu den nächstgelegenen Bahnhöfen in Pirmasens und Thaleischweiler-Fröschen. Von dort aus gibt es Anschlussmöglichkeiten an das regionale und überregionale Schienennetz.

**Bahn:** Die nächstgelegenen Bahnhöfe bieten Verbindungen nach Kaiserslautern, Saarbrücken und darüber hinaus.

**Flughafen:** Der nächstgelegene größere Flughafen ist der Flughafen Saarbrücken, etwa 60 Kilometer entfernt. Alternativ kann der Flughafen Frankfurt über die Autobahn innerhalb von etwa 1,5 bis 2 Stunden erreicht werden.

### Infrastruktur und Erreichbarkeit

Die Grundversorgung der Einwohner wird durch kleine Geschäfte in den umliegenden Gemeinden sichergestellt. Für größere Einkäufe oder Dienstleistungen bieten Pirmasens und Kaiserslautern umfangreiche Möglichkeiten.

Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in den Nachbargemeinden

oder Städten leicht zugänglich.

Höheinöd bietet eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit einer guten Verkehrsanbindung, die sowohl Pendlern als auch Erholungssuchenden entgegenkommt. Die Nähe zu größeren Städten und die Lage im Pfälzerwald machen die Gemeinde besonders attraktiv für Menschen, die ländliche Idylle und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten.

**Objektnummer: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 217.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25419021 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (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](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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