

Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Waldrandlage

Objektnummer: 26419002



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.100 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

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

**Objektnummer: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26419002	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1954	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	252.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (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: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (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: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (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](http://www.home.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

**Objektnummer: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses modernisierte Einfamilienhaus im Herzen der Südwestpfalz. Das ca. 1.100 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in direkter Waldrandlage am Ortsausgang von Merzalben.

Die jetzigen Besitzer haben das Haus im Jahr 2002 übernommen, umfangreich modernisiert und mit viel Liebe zum Detail renoviert. Parkett- und Dielenböden, Holzsprossenfenster, eine geschwungene Holzterasse und eine Rundbogenhaustür sind nur einige der Highlights, die diesem Zuhause einen ganz besonderen Charakter verleihen.

Dank des modernen Grundrisses lässt sich das Haus flexibel nutzen und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Das großzügige Wohn-/Esszimmer erstreckt sich über die komplette Breite des Hauses und bietet Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein angrenzendes Zimmer wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt, eignet sich aufgrund seiner Größe aber auch als Gästezimmer und ermöglicht bei Bedarf das Wohnen auf einer Ebene. Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch ein Badezimmer mit Dusche und die Küche mit Essplatz.

Eine Ebene höher befinden sich drei Schlafzimmer und das Hauptbad mit Wanne und Dusche. Durch die Unterteilung des großzügigen Hauptschlafzimmers ist ein weiterer Raum entstanden. Dieser eignet sich wunderbar als Ankleide- oder Arbeitszimmer.

Der nicht ausgebaute Spitzboden und mehrere Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum.

Von technischer Seite ist eine Öl-Zentralheizung sowie ein 17kW Holzvergaserkessel mit 1.500L Pufferspeicher und Solarunterstützung installiert. Die 10 kWp PV-Anlage wurde erst im letzten Jahr montiert und trägt Dank eines

Speichers ebenfalls zur Senkung der Unterhaltungskosten bei.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie die genaue Adresse sowie Grundrisse per Email zu oder beantworten erste Fragen am Telefon bzw. bei einem Termin in unserem Shop in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

**Objektnummer: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)**

## Ausstattung und Details

### Ausstattungs Highlights

- + Parket- und Dielenböden
- + Holzspalten-Fenster
- + Kaminofen
- + 2 moderne Bäder
- + 4 Schlafzimmer
- + Balkon und Terrasse
- + großes Grundstück
- + PV-Anlage 10 kWp + Speicher
- + Öl-Zentralheizung + Solarunterstützung
- + 17kW Holzvergaserkessel + 1.500 Liter Pufferspeicher
- + Garage + Nebengebäude
- u.v.m.

**Objektnummer: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)**

## Alles zum Standort

Merzalben besticht durch seine idyllische Lage im ländlichen Raum und bietet Familien eine ruhige, naturnahe Wohnumgebung, die Geborgenheit und Sicherheit vermittelt. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine überschaubare Größe und eine stabile Gemeinschaft aus, die gerade für Familien ein vertrauensvolles Umfeld schafft. Trotz der ländlichen Prägung ist die Infrastruktur solide, sodass wichtige Einrichtungen in benachbarten Orten wie Rodalben und Pirmasens gut erreichbar sind. Die harmonische Verbindung von Natur und ländlichem Charme macht Merzalben zu einem Ort, an dem Familien ihren Alltag in entspannter Atmosphäre gestalten können.

Der Ortsteil Merzalben selbst präsentiert sich als ein besonders familienfreundliches Quartier mit einer niedrigen Kriminalitätsrate und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Hier finden Familien ein sicheres und behagliches Zuhause, das von einer ruhigen Nachbarschaft geprägt ist. Die naturnahe Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und bietet Raum für gemeinsames Erleben und Erholung im Grünen. Die überschaubare Größe der Gemeinde ermöglicht kurze Wege und eine persönliche Atmosphäre, die gerade für Kinder und Eltern wertvoll ist.

In puncto Infrastruktur überzeugt Merzalben mit einer Auswahl an Bildungseinrichtungen, die für Familien besonders wichtig sind: Die Grundschule sowie der Kindergarten Merzalben sind in nur etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar. Für weiterführende Schulen und zusätzliche Betreuungsangebote stehen nahegelegene Orte wie Münchweiler und Rodalben zur Verfügung, die mit dem Bus vom Haltepunkt „Merzalben, Forsthaus“ in etwa 6 Minuten zu Fuß gut angebunden sind. Auch die medizinische Versorgung ist durch eine hausärztliche Gemeinschaftspraxis in nur 12 Minuten Fußweg gewährleistet, ergänzt durch

Apotheken und Fachärzte in der näheren Umgebung. Für die Freizeitgestaltung bieten die nahegelegene Freizeitanlage, verschiedene Sportmöglichkeiten und Spielplätze in fußläufiger Entfernung abwechslungsreiche Möglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Gastronomische Angebote wie das Sportheim FC Gräfenstein und das Tennis-Heim sind in etwa 16 bis 17 Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu geselligen Stunden ein.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gemeinschaftliche Umgebung legen, bietet Merzalben eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen. Hier können Kinder in einer behüteten Atmosphäre aufwachsen, während Eltern die Vorzüge eines familienfreundlichen Lebensstils inmitten einer lebendigen Dorfgemeinschaft genießen. Merzalben ist somit ein Ort, der Familien eine verlässliche und zukunftsorientierte Heimat schenkt.

**Objektnummer: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (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 vorbehalten 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: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (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)