

Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## Stylishly and extensively renovated house with outbuilding and large garden plot

*Property ID: 24419009*



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

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 770 m<sup>2</sup>

Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## At a glance

Property ID	24419009	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 145 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1830		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	394.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.03.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1880

Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## The property

**VP** VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



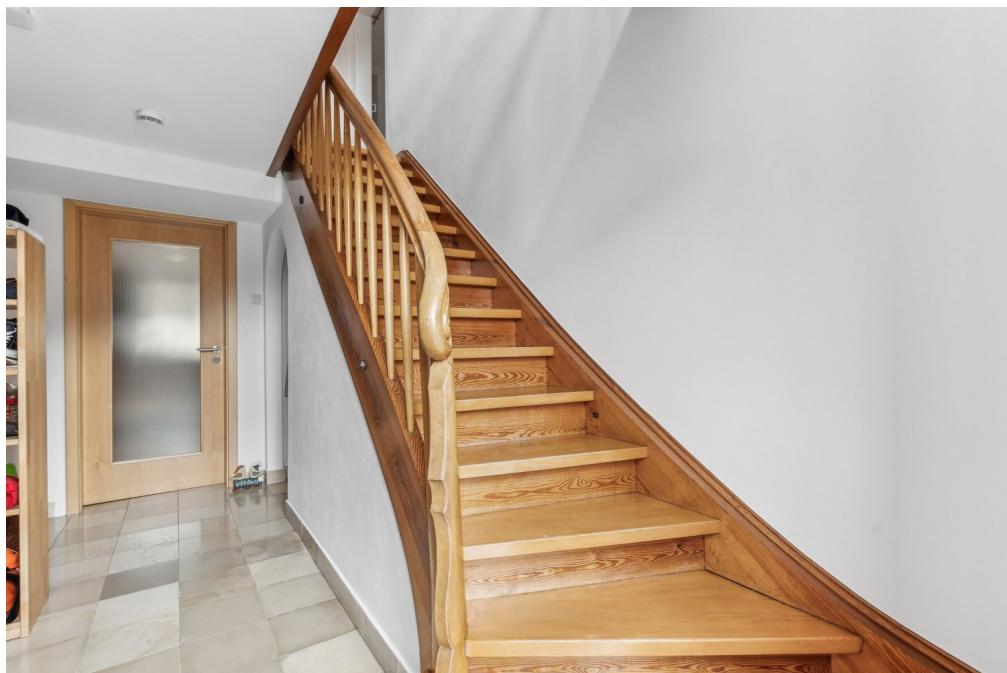
Finanzierung berechnen





Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## The property

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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this charming detached house on the edge of the Southwest Palatinate. The house boasts high-quality, stylish, and premium features. Approximately €90,000 has been invested in renovations in the last five years alone. Continuous modernization work has been carried out since 2006 to enhance living comfort. The exact year of construction is unknown, but research suggests it dates back to around 1830. Refurbished plank and parquet floors, the historic tiled stove with a renewed wood insert, the well-equipped kitchen with a pantry, several small terraces, a versatile outbuilding with a parking space, the private garden, and the proximity to the Vorderpfalz region are just some of the highlights of this property. Upon entering the house, the beautifully restored wooden staircase immediately catches the eye, hinting at the meticulous attention to detail throughout the property. The entrance area is bright and offers ample space for a wardrobe. From here, you can access the living room, among other rooms. Here, the wall to the dining area was opened up, creating a spacious living/dining room. Numerous windows and the light parquet flooring lend this room a special charm. The adjoining kitchen is equipped to a high standard, has a separate pantry, and offers access to the garden. The ground floor also includes a guest room and a utility room with heating and a washing machine. In 2013, a walk-in shower, toilet, and sink were added. Upstairs, there are two spacious bedrooms, one with a separate dressing room. The restored floorboards and the tiled stove, integrated throughout the house, contribute to the cozy atmosphere on this level. Thanks to the dormer windows and converted attic spaces, the rooms are free of sloping ceilings. The spacious hallway offers additional space for a desk or a comfortable reading nook. Between the two bedrooms is a bathroom in need of renovation, which, due to its size, provides a good starting point for creating a bathroom tailored to your own preferences. From a technical standpoint, a gas central heating system was installed for the first time in 2006/2007. An alternative heating option is the central tiled stove with its wood-burning insert. This is currently out of service but can be put back into operation at any time. Some of the windows have been replaced, and the front door has been renewed. The electrical system underwent a complete electrical safety inspection in 2019. The property also includes a large cellar, an attic, and a separate outbuilding. This former barn offers parking space as well as a large, separate room that can be used in a variety of ways. For example, it can accommodate numerous garden tools, as in addition to the front and ornamental gardens with their terraces directly surrounding the house, there is also a sunny garden plot opposite the property. See for yourself and arrange a personal viewing appointment today. We would be happy to send you further information such as floor plans, additional photos, and the exact location by email and answer any initial questions.



VON POLL  
REAL ESTATE

by phone or during a personal appointment at our shop.

Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## Details of amenities

Renovierungsaufstellung

+++ 2023 +++

Malerarbeiten, jährliche Heizungswartung (Teile der Therme wurden erneuert)

+++ 2022 +++

Neue Zirkulationspumpe für die Heizung, Erneuerung der Kupfergasleitung (Vorgabe der Pfalzwerke), Gas Druckregler und Gasport erneuert

+++ 2021 +++

Wohnhaus Außenfassade saniert, Teildacherneuerung (Hausrückseite), Kellerdecke gesichert (Tragbalken und Stütze), Speicherbalkensicherung, Treppe und Eingangstür erneuert

+++ 2020 +++

Wasserspüler wieder erneuert (Druckminderer/Druckspüler)

+++ 2019 +++

Kompletter E-Check der Elektrik, WC Abflussrohr saniert

+++ 2017/2018 +++

Stromkasten auf digital umgestellt, Küche neuer Herd, Spüle, Abzugshaube, Arbeitsplatte ersetzt, Tür zum Garten erneuert

+++ 2015/2016 +++

Wasserfilter/Spüler erneuert, Kachelofenreinigung und Sanierung

+++ 2013 +++

Waschküche/Betriebsraum/WC/Dusche komplett saniert

+++ 2014 +++

Renovierung Esszimmer und Wohnzimmer (Boden/Parkett, Decke, Wände, Tür)

+++ 2006/2007 +++

Heizungseinbau komplett (Rohre, Gasterme, Heizkörper), Fenster (teilweise) und Haustür erneuert, neuer Kachelofeneinsatz für Holzverbrennung, Küche komplett saniert

**Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)**

## All about the location

Die Ortsgemeinde Spirkelbach gehört zur Verbandsgemeinde Hauenstein und liegt im südlichen Teil des Pfälzerwaldes.

Inmitten des Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen lockt die reizvolle Natur- und Kulturlandschaft mit Wald, Wiesen und Felsen zahlreiche Freizeitsportler und Urlauber an.

Mobilität:

ca. 5-10 Minuten nach Hauenstein, Wilgartswiesen, Annweiler am Trifels

ca. 10-20 Minuten nach Dahn, Hinterweidenthal

ca. 20-30 Minuten nach Landau, Edenkoben, Bad Bergzabern, Pirmasens

Bildung:

Kindertagesstätte und Grundschule in Wilgartswiesen

Weiterführende Schulen in Annweiler und Hauenstein

Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 394.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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