

Dahn

## Spacious house in a popular residential area with a large plot of land and double garage

Property ID: 25419001



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

PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 780 m<sup>2</sup>

Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

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

Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25419001    |
| Living Space         | ca. 180 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 8           |
| Bedrooms             | 6           |
| Bathrooms            | 3           |
| Year of construction | 1920        |
| Type of parking      | 2 x Garage  |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 269.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2000                                                                      |
| Condition of property         | In need of renovation                                                     |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony                           |

Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 306.30 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 02.03.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1920                      |

Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## The property



Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## The property



Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## The property



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: 25419001 - 66994 Dahn

## The property



Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## The property





**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: 25419001 - 66994 Dahn

## The property



Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## The property



Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## The property



**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)



Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## The property

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)

Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## A first impression

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presents this spacious house in a sought-after residential area. Originally built around 1920, the house was extended in 1960 with a generous addition and offers ample space for a large family. Numerous rooms on the ground and upper floors offer flexible usage options and allow for a modern layout. The upper floor could accommodate four bedrooms, some with dressing rooms and direct access to bathrooms. On the ground floor, in addition to the living and dining room, the kitchen with pantry, and two bathrooms, there are two further rooms available. These could be used, for example, as guest rooms or offices. Dividing the property into two separate living units is also possible. A main and side entrance, as well as various access points to the garden, are also provided. The property is complemented by a cellar, a double garage, and a large garden shed with wood storage. The approximately 780 m<sup>2</sup> plot is situated on a quiet residential street. Its slightly elevated position offers beautiful views over the town and of the castles of Tanstein, Grafendahn, and Altdahn. From a technical standpoint, a gas condensing boiler (built in 2000) with solar thermal support has been installed. The electrical system has been partially renewed and supplemented with a photovoltaic system and a small storage unit. Preparations for the installation of a wallbox are also in place. According to current technological standards, further investments are necessary. However, the large plot of land and the beautiful location offer an excellent foundation for designing your future home according to your own wishes. See for yourself and arrange a personal viewing appointment today. We would be happy to send you further information in advance, such as floor plans, the exact location, and additional photos via email. We are happy to answer any initial questions by phone or during a personal appointment at our shop in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## Details of amenities

- + neues Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- + mehrere Bäder
- + Gas-Zentral-Heizung (Brennwert ca. 2000)
- + Solarthermie
- + Photovoltaik
- + Doppelgarage
- + großer Garten
- + Blick auf die Burgen Tanstein, Grafendahn und Altdahn
- + Terrasse
- + Balkon
- + 2 Wohneinheiten möglich
- u.v.m.

Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## All about the location

Dahn ist eine Stadt in der Südwestpfalz, Rheinland-Pfalz, und gehört zur Verbandsgemeinde Dahner Felsenland. Sie liegt im Herzen des Pfälzerwaldes, nahe der französischen Grenze, und ist bekannt für ihre beeindruckenden Sandsteinfelsen, die das Dahner Felsenland zu einem beliebten Wander- und Klettergebiet machen.

Dahn befindet sich etwa:

20 km westlich von Pirmasens - 35 km südwestlich von Landau in der Pfalz - 50 km südlich von Kaiserslautern

10 km von der deutsch-französischen Grenze entfernt

Einkaufsmöglichkeiten

Dahn bietet eine gute Grundversorgung mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Einzelhändler.

Verkehrsanbindung

Straßenverkehr

Bundesstraße B427 führt direkt durch Dahn und verbindet die Stadt mit Hinterweidenthal und Bad Bergzabern.

Über die A8 und A62 sind weiter entfernte Ziele wie Pirmasens, Kaiserslautern oder Karlsruhe erreichbar.

Die A65 (Karlsruhe–Ludwigshafen) ist in etwa 35 Minuten erreichbar und bietet eine gute Verbindung in Richtung Rhein-Neckar-Region.

Bahnverbindung:

Dahn liegt an der Bahnstrecke Landau–Pirmasens. Die Bahnhöfe Dahn, Dahn Süd und Dahn-Reichenbach bieten regelmäßige Zugverbindungen nach Hinterweidenthal, Pirmasens und Landau.

In Hinterweidenthal besteht Anschluss an die Strecke Saarbrücken–Mannheim.

Busverbindungen:

Zahlreiche Buslinien verbinden Dahn mit den umliegenden Ortschaften und größeren Städten wie Pirmasens und Bad Bergzabern.

Busse bieten außerdem Anbindung an Wander- und Ausflugsziele in der Region.

#### Flughafenanbindung

Flughafen Saarbrücken (~ 65 km)

Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden (~ 55 km)

Flughafen Frankfurt am Main (~ 140 km)

Dahn ist eine landschaftlich reizvolle Stadt mit guter Straßen- und Bahnverbindung in die umliegenden Städte. Besonders für Naturliebhaber, Wanderer und Pendler bietet Dahn eine ruhige, aber dennoch gut erreichbare Wohnlage. Die Nähe zur französischen Grenze macht die Region zudem kulturell interessant und vielseitig.

Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 306.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25419001 - 66994 Dahn

## 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)