

Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Waldrandlage

Property ID: 26419002



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.100 m²

Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

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

Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

At a glance

Property ID	26419002	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	1954	Condition of property	Modernised
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	252.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.02.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

The property



Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

The property



Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

The property



Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com


Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

The property



Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (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

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

Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses modernisierte Einfamilienhaus im Herzen der Südwestpfalz. Das ca. 1.100 m² 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.

Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

Details of amenities

Ausstattungshighlights

- + Parket- und Dielenböden
- + Holzsprossen-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.

Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

All about the location

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.

Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (Gemeinde)

Other information

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.

Property ID: 26419002 - 66978 Merzalben - Merzalben (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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com