

Dahn

## Amplia casa en una popular zona residencial con un gran terreno y garaje doble.

Número de propiedad: 25419001



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

PRECIO DE COMPRA: 269.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 780 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25419001          |
| Superficie habitable | ca. 180 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 8                 |
| Dormitorios          | 6                 |
| Baños                | 3                 |
| Año de construcción  | 1920              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 269.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2000                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón               |

Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 02.03.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 306.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1920                   |

Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## La propiedad



Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## La propiedad



Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## La propiedad



### 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



Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## La propiedad



Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## La propiedad





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## La propiedad



Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## La propiedad



Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## La propiedad



**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)



Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presenta esta espaciosa casa en una codiciada zona residencial. Construida originalmente alrededor de 1920, la casa fue ampliada en 1960 con una generosa ampliación y ofrece amplio espacio para una familia numerosa. Numerosas estancias en la planta baja y superior ofrecen opciones de uso flexibles y permiten una distribución moderna. La planta superior tiene capacidad para cuatro dormitorios, algunos con vestidor y acceso directo a los baños. En la planta baja, además del salón-comedor, la cocina con despensa y dos baños, hay dos habitaciones más disponibles. Estas podrían usarse, por ejemplo, como habitaciones de invitados o despachos. También es posible dividir la propiedad en dos viviendas independientes. También dispone de una entrada principal y una lateral, así como varios accesos al jardín. La propiedad se complementa con una bodega, un garaje doble y una gran caseta de jardín con leñero. La parcela de aproximadamente 780 m<sup>2</sup> se encuentra en una tranquila calle residencial. Su posición ligeramente elevada ofrece hermosas vistas de la ciudad y de los castillos de Tanstein, Grafendahn y Altdahn. Desde el punto de vista técnico, se ha instalado una caldera de condensación de gas (construida en el año 2000) con energía solar térmica. El sistema eléctrico se ha renovado parcialmente y se ha complementado con un sistema fotovoltaico y una pequeña unidad de almacenamiento. También se están realizando los preparativos para la instalación de un wallbox. Según los estándares tecnológicos actuales, se requieren más inversiones. Sin embargo, el amplio terreno y la magnífica ubicación ofrecen una base excelente para diseñar su futuro hogar a su gusto. Compruébelo usted mismo y concierte una visita personal hoy mismo. Estaremos encantados de enviarle más información por correo electrónico, como planos, la ubicación exacta y fotos adicionales. Estaremos encantados de responder a cualquier pregunta inicial por teléfono o durante una visita personal en nuestra tienda en Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## Detalles de los servicios

- + 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.

Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25419001 - 66994 Dahn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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