

Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

# Maison élégamment et entièrement rénovée avec dépendance et grand jardin

CODE DU BIEN: 24419009



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

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 770 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 24419009        |
| Surface habitable      | ca. 145 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 5               |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1830            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 249.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.03.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 394.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1880                      |

CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## La propriété



**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





CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## La propriété





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## La propriété



**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

**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)

**CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente cette charmante maison individuelle située aux portes du Palatinat Sud-Ouest. La maison bénéficie de prestations haut de gamme, élégantes et de grande qualité. Près de 90 000 € ont été investis dans sa rénovation ces cinq dernières années. Des travaux de modernisation continus sont menés depuis 2006 afin d'optimiser le confort de vie. La date de construction exacte est inconnue, mais les recherches suggèrent qu'elle remonte aux alentours de 1830. Parquets et planchers rénovés, poêle à bois historique en faïence avec insert remis à neuf, cuisine bien équipée avec cellier, plusieurs petites terrasses, dépendance polyvalente avec parking, jardin privatif et proximité du Palatinat occidental ne sont que quelques-uns des atouts de cette propriété. Dès l'entrée, le magnifique escalier en bois restauré attire le regard, témoignant du soin apporté aux détails dans toute la maison. L'entrée, lumineuse, offre un espace suffisant pour un dressing. De là, on accède au salon, entre autres pièces. Ici, le mur séparant la salle à manger a été ouvert, créant ainsi un vaste séjour/salle à manger. De nombreuses fenêtres et le parquet clair confèrent à cette pièce un charme particulier. La cuisine attenante, très bien équipée, dispose d'un cellier séparé et offre un accès au jardin. Le rez-de-chaussée comprend également une chambre d'amis et une buanderie avec chauffage et lave-linge. En 2013, une douche à l'italienne, des toilettes et un lavabo ont été installés. À l'étage, deux chambres spacieuses, dont une avec dressing, offrent un confort optimal. Le parquet restauré et le poêle carrelé, présent dans toute la maison, contribuent à l'atmosphère chaleureuse de ce niveau. Grâce aux lucarnes et aux combles aménagés, les pièces bénéficient de plafonds hauts. Le couloir spacieux offre un espace supplémentaire pour un bureau ou un coin lecture confortable. Entre les deux chambres se trouve une salle de bains à rénover qui, de par sa taille, constitue une excellente base pour créer une salle de bains personnalisée. D'un point de vue technique, un système de chauffage central au gaz a été installé pour la première fois en 2006/2007. Une autre option de chauffage est le poêle à bois central carrelé, actuellement hors service mais pouvant être remis en marche à tout moment. Certaines fenêtres ont été remplacées et la porte d'entrée a été renouvelée. L'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle de sécurité complet en 2019. La propriété comprend également une grande cave, un grenier et une dépendance. Cette ancienne grange offre un espace de stationnement ainsi qu'une grande pièce indépendante aux multiples possibilités d'aménagement. Elle peut, par exemple, accueillir de nombreux outils de jardin, car outre le jardin d'agrément et le jardin de devant avec leurs terrasses entourant directement la maison, un potager ensoleillé se trouve en face de la propriété. Venez constater par vous-même et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous serons ravis de vous envoyer par e-mail des

informations complémentaires telles que les plans, des photos supplémentaires et l'adresse exacte, et de répondre à vos premières questions par téléphone ou lors d'un rendez-vous dans notre agence.

CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)**

## Tout sur l'emplacement

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, Wilgardswiesen, 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

**CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

CODE DU BIEN: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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