

Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

# Maison modernisée avec garage et grand jardin

CODE DU BIEN: 24419028



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

PRIX D'ACHAT: 180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 660 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (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: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24419028
Surface habitable	ca. 155 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	7
Salles de bains	1
Année de construction	1891
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	180.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	06.01.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	477.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1891

CODE DU BIEN: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (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)





CODE DU BIEN: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (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



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: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL Zweibrücken vous présente cette maison modernisée située à Höheinöd. Construite initialement vers 1890, elle a été agrandie vers 1975 par une extension de plain-pied. Le bâtiment d'origine et l'extension disposent tous deux d'un sous-sol. L'entrée centrale relie les deux parties et permet, si besoin, d'aménager deux logements. La partie la plus récente offre un espace de vie de plain-pied. Le rez-de-chaussée comprend un salon spacieux avec une salle à manger attenante. Une porte-fenêtre coulissante donne accès à la cuisine. Un cellier séparé offre un espace de rangement généreux pour les provisions et l'électroménager. On y trouve également une chambre, une salle de bains moderne avec douche à l'italienne et des toilettes invités, rénovées vers 2017. Le sous-sol offre un espace supplémentaire. Une grande salle de loisirs avec chauffage et lumière naturelle, ainsi qu'un autre espace de rangement, peuvent être aménagés de différentes manières. La buanderie spacieuse est équipée d'un lave-linge et d'un sèche-linge. Une porte communicante avec le garage facilite le déchargement de vos courses hebdomadaires et vous permet d'entrer dans la maison sans vous mouiller, même par mauvais temps. Il est possible de créer un logement indépendant dans la partie ancienne du bâtiment en y installant une salle de bain supplémentaire. L'une des trois pièces du rez-de-chaussée est déjà équipée pour l'installation d'une cuisine. Trois autres pièces à l'étage offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. Le balcon couvert est également accessible depuis cet étage. Une dépendance dans le jardin agrandit l'espace de rangement existant au sous-sol, dans le garage et les combles. Un système de chauffage central au fioul (installé vers 1996) est en place. L'entretien nécessaire a été assuré régulièrement ces dernières années. Lors de la dernière rénovation importante en 2017, l'installation électrique a été en grande partie refaite, les fenêtres ont été remplacées et une salle de bain moderne avec douche à l'italienne, faux plafond et toilettes invités a été installée. La maison est disponible immédiatement. Venez la découvrir et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous serons heureux de vous envoyer par e-mail des informations complémentaires telles que l'adresse exacte et les plans d'étage, ou de répondre à vos premières questions par téléphone ou lors d'un rendez-vous dans notre magasin à Zweibrücken, Homburger Str. 40.

**CODE DU BIEN: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)**

## Détails des commodités

### Ausstattungs Highlights

- + zwei separate Wohneinheiten möglich
  - + modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche (ca. 2017/2018)
  - + aufwendige Wandgestaltung in Spachteltechnik
  - + modernes Gäste-WC (ca. 2017/2018)
  - + teilweise Spanndecken
  - + Elektrik teilweise erneuert (ca. 2017)
  - + Kunststoffenster teilweise mit Insektenschutz und Rollläden (ca. 2017/Schüco)
  - + überdachter Balkon
  - + Terrasse im Garten
  - + teilweise Dielen- und Parkettboden
  - + großes Grundstück mit Garten
  - + Nebengebäude
  - + Vorgarten in den letzten Jahre neu angelegt und eingefriedet
  - + geräumige Garage mit zusätzlichem Tor zur Gartenseite
  - + gute Verkehrsanbindung über die A62
- und vieles mehr



**CODE DU BIEN: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)**

## Tout sur l'emplacement

Höheinöd ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Es gehört der Verbandsgemeinde Waldfischbach an und liegt in einer landschaftlich reizvollen Gegend im Naturpark Pfälzerwald. Die Gemeinde hat eine überschaubare Größe und einen dörflichen Charakter, was sie besonders für Menschen attraktiv macht, die Ruhe und Nähe zur Natur suchen.

### Lage

Höheinöd liegt südwestlich von Kaiserslautern und etwa 10 Kilometer nordwestlich von Pirmasens. Die Umgebung ist geprägt von hügeligen Landschaften, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen. Es handelt sich um eine ruhige Wohngegend mit einem hohen Erholungswert.

### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung von Höheinöd ist für eine ländliche Region gut ausgebaut:

**Straße:** Die Gemeinde ist über die Autobahn A62 (Pirmasens-Trier) direkt erreichbar. Die Anschlussstelle Höheinöd ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Kaiserslautern, Pirmasens und weitere Städte in der Region.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Es bestehen Busverbindungen zu umliegenden Gemeinden sowie zu den nächstgelegenen Bahnhöfen in Pirmasens und Thaleischweiler-Fröschen. Von dort aus gibt es Anschlussmöglichkeiten an das regionale und überregionale Schienennetz.

**Bahn:** Die nächstgelegenen Bahnhöfe bieten Verbindungen nach Kaiserslautern, Saarbrücken und darüber hinaus.

**Flughafen:** Der nächstgelegene größere Flughafen ist der Flughafen Saarbrücken, etwa 60 Kilometer entfernt. Alternativ kann der Flughafen Frankfurt über die Autobahn innerhalb von etwa 1,5 bis 2 Stunden erreicht werden.

### Infrastruktur und Erreichbarkeit

Die Grundversorgung der Einwohner wird durch kleine Geschäfte in den umliegenden Gemeinden sichergestellt. Für größere Einkäufe oder Dienstleistungen bieten Pirmasens und Kaiserslautern umfangreiche Möglichkeiten.

Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in den Nachbargemeinden

oder Städten leicht zugänglich.

Höheinöd bietet eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit einer guten Verkehrsanbindung, die sowohl Pendlern als auch Erholungssuchenden entgegenkommt. Die Nähe zu größeren Städten und die Lage im Pfälzerwald machen die Gemeinde besonders attraktiv für Menschen, die ländliche Idylle und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 477.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1891.  
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: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (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)