

Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

Domaine exclusif de villas avec son propre espace bien-être et près de 10 000 m² de terrain privé.

CODE DU BIEN: 25419005



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.999.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 600 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 9.790 m²

CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (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: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25419005
Surface habitable	ca. 600 m²
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1997

Prix d'achat	1.999.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.11.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	128.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

La propriété



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

La propriété

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/zweibruecken

CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken vous présente cette villa exclusive qui répond à toutes vos attentes. Sa position légèrement surélevée offre non seulement des vues magnifiques, mais aussi une intimité absolue. La propriété de près de 10 000 m², le jardin paysager agrémenté de plates-bandes d'herbes aromatiques, d'une serre et d'un étang privé, les espaces de vie exceptionnellement spacieux, le mobilier haut de gamme avec des pièces sur mesure, ainsi que le spa et l'espace bien-être privés ne sont que quelques-uns des atouts qui rendent cette propriété véritablement unique. Construite en 1997, cette élégante demeure bénéficie d'un plan bien conçu et modulable. L'alliance raffinée de matériaux nobles, tels que le granit et le parquet, crée une atmosphère particulièrement agréable malgré les vastes pièces. La surface habitable de plus de 600 m² offre de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé. Répartie sur trois niveaux, la propriété est baignée de lumière naturelle grâce à de larges baies vitrées offrant des vues imprenables sur la verdure environnante. L'élégant séjour communique avec une cuisine haut de gamme, dotée d'une chambre froide et d'un grand garde-manger, et offre un accès direct à l'une des nombreuses terrasses. La transition entre la salle à manger et le séjour est fluide, formant le cœur de la maison avec un coin cheminée, un autre coin repas/salon de thé et le séjour classique. Par beau temps, la galerie ouverte, coiffée d'un toit de verre, s'ouvre presque imperceptiblement sur l'extérieur grâce à de larges baies vitrées coulissantes. La terrasse couverte mène à une dépendance d'environ 50 m² équipée d'une cuisine et d'un grand four à pizza – l'espace idéal pour les réceptions, même pour les grands groupes. Une autre dépendance, située à l'ouest de la propriété, est actuellement utilisée comme bureau. Les deux dépendances sont équipées de plomberie, ce qui permet d'envisager leur transformation en appartement indépendant pour une jeune fille au pair ou une famille. Les chambres se trouvent à l'étage. La suite parentale comprend un dressing, une salle de bains privative et une pièce supplémentaire sous une tour. Une salle de bains est également à la disposition des deux chambres d'enfants. Cet étage est accessible par deux escaliers, permettant ainsi de séparer les espaces parents et enfants/invités si nécessaire. L'espace bien-être, avec sa grande piscine, son bain à remous, son sauna, son hammam et sa salle de fitness vitrée donnant sur le jardin, est sans conteste un atout majeur. Grâce à la proximité des différentes installations, vos séances d'exercice et de détente s'intègrent facilement à votre quotidien. De nombreuses places de parking, couvertes et non couvertes, ainsi qu'un espace de rangement supplémentaire en sous-sol complètent l'offre. Nous serons ravis de répondre à vos premières questions par téléphone au +49 63 32 - 90 57 477 ou directement à notre agence située au 40, Homburger Straße à Zweibrücken. Nous pouvons également vous envoyer la brochure détaillée du bien par e-



VON POLL
REAL ESTATE

mail.

CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

Détails des commodités

Ausstattungs Highlights

- + Privatsphäre
 - + exklusive und hochwertige Ausstattung
 - + großzügiges und individuell nutzbares Raumangebot
 - + Einbauküche mit großem Vorratsraum und separater Kühlzelle
 - + zahlreiche Terrassen, Balkone und Außenbereiche
 - + Kachelofen und offener Kamin
 - + Fußbodenheizung/Teilbereiche mit Heizkörpern
 - + modern ausgestattete Bäder
 - + Wellnessbereich mit Schwimmbad, Whirlpool, Sauna und Dampfbad
 - + Fitnessraum
 - + traumhafte Gartengestaltung mit Teich und Bachlauf
 - + Gewächshaus und Kräutergarten
 - + separate Nebengebäude für Festlichkeiten und Büro
 - + Umnutzung als Appartement denkbar
 - + teilweise unterkellert
 - + mehrere Garagen- und Freiplätze
- u.v.m.

CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

Tout sur l'emplacement

Lagebeschreibung und Verkehrsanbindung für Thaleischweiler-Fröschen:

Lage:

Thaleischweiler-Fröschen ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Sie gehört der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben an. Geografisch liegt die Gemeinde am nordwestlichen Rand des Pfälzerwaldes, in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit Hügeln, Wäldern und kleinen Flusstälern. Die Region ist ländlich geprägt, bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung und zugleich eine gute Infrastruktur für Einwohner und Besucher. Beispielsweise sind zwei schöne Golfplätze in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Straßenverkehr:

Autobahn: Thaleischweiler-Fröschen liegt direkt an der A62 (Pirmasens–Nonnweiler). Die Anschlussstelle Thaleischweiler-Fröschen ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz, einschließlich der A6 bei Kaiserslautern oder der A1 Richtung Saarbrücken/Trier.

Bundesstraßen: Die B10 (Landau–Pirmasens) ist in wenigen Minuten erreichbar, was ebenfalls gute regionale Verbindungen gewährleistet.

Öffentlicher Nahverkehr (Bahn):

Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Landau–Rohrbach. Es bestehen regelmäßige Verbindungen nach Pirmasens, Zweibrücken, Landau, Kaiserslautern und weiteren Städten der Region. Die Linie wird überwiegend durch Regionalbahnen bedient.

Busverbindungen:

Zusätzlich zum Bahnverkehr ist Thaleischweiler-Fröschen durch regionale Buslinien an umliegende Orte angebunden, insbesondere an kleinere Gemeinden im Landkreis Südwestpfalz.

Flughäfen:

Der nächstgelegene größere Flughafen ist der Flughafen Saarbrücken (ca. 60 km westlich), alternativ der Flughafen Frankfurt-Hahn oder der internationale Flughafen Frankfurt am Main (etwa 120 km nordöstlich), beide mit dem Auto in rund 1,5 Stunden erreichbar.

CODE DU BIEN: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 128.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (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

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

www.von-poll.com