

Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

Außergewöhnlich großzügiges Anwesen mit weitläufigem Garten und 3.300 m² Grundstück

????????? ??????????: 23419002



www.von-poll.com

???? ??????: 669.000 EUR • ??????????: ca. 405 m² • ??????: 11 • ?????? ????: 3.300 m²

??????? ?????????: 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

?? ??? ??????

???????? ?????????	23419002
???????????	ca. 405 m²
????? ??????	????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	11
????????????? ??? ?????????	8
?????????	4
????? ?????????????	1994
?????? ?????????????	5 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????

????? ???????	669.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????
??????????????	
????????????????????	ca. 235 m²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ?????, ??????, ????????????????? ?????????, ?????????

??????? ????????: 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	OEL	??????? ??????? ???????????	130.80 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	20.03.2032	?????????? ????????????? ??????????	E
???? ???????????	????		

??????? ???????? : 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

?? ????????



??????? ??????: 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

?? ???????



???????? ?????????: 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

?? ????????





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

???????? ??: 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

?? ???????



??????? ???????? : 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

?? ???????



??????? ?????????: 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

?? ????????



??????? ???????? : 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/zweibruecken

??????? ???????? : 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

??? ?????? ?????????

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses außergewöhnlich großzügige Anwesen in Contwig/Stambach. Das ursprünglich 1994 als Wohn- und Geschäftshaus erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 3.300 m² großen Grundstück mit Schwimmteich, mehreren Gartenhäusern, zahlreichen Obstbäumen sowie Kräuter- und Nutzgarten. Neben einer Doppelgarage sind Freiplätze für mehrere Fahrzeuge auf dem Grundstück vorhanden. Auch die Zufahrt in den Garten ist problemlos möglich. Bereits von außen lässt sich das überwältigende Raumangebot mit einer Gesamtfläche von mehr als 600m² erahnen. Das Erdgeschoss wurde als Gewerbebereich geplant - wird von den Eigentümern derzeit jedoch als Gästebereich genutzt. Durch drei separate Zimmer sowie ein Bad mit Dusche ist unter Umständen die Nutzung als Einliegerwohnung möglich. Der dahinterliegende ehemalige Lagerraum erinnert aufgrund seiner Höhe und Offenheit sofort an ein Loft. Auch hier bietet sich beispielsweise die Nutzung als großzügiger Fitnessraum oder als Fotostudio an. Ein zusätzlicher Zugang über die Doppelgarage ist ein weiteres Plus. Das innenliegende Treppenhaus führt in die Hauptwohnetage. Herzstück bildet hier die hochwertig ausgestattete Küche mit frei stehender Kochinsel und angeschlossener Vorratskammer. Auch ein großer Esstisch findet hier seinen Platz. Sollte es dennoch einmal zu eng werden, ist selbstverständlich ein separates Esszimmer vorhanden. Große Fensterflächen im Wohnzimmer sorgen für viel Licht und geben den Blick in den weitläufigen Garten frei. Der Granitboden in Kombination mit dunklen Holztönen, die individuelle Deckbeleuchtung sowie der offene Kamin verleihen diesem Raum einen besonderen Charakter. Die überdachte Terrasse mit Außenkamin ist ebenerdig sowohl von hier als auch von der Küche aus zugänglich und bietet ausreichend Platz für eine große Sitzgruppe sowie den Zugang zum Garten. Der etwas abgetrennte Elternbereich auf gleicher Ebene mit großem Schlafzimmer, eigenem Bad und Balkon bietet ein Extra an Privatsphäre. Zusätzlich ist ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Duschbad vorhanden. Im Dachgeschoss befindet sich aktuell ein offener Wohnbereich ausgestattet mit einer modernen Einbauküche, eigenem Bad mit Balkon und drei weiteren Räumen. Ein Highlight ist sicherlich die überdachte Loggia mit Blick auf den Schwimmteich und den angrenzenden Garten. Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch das Kellergeschoss. Hier ist unter anderem der Heizungsraum sowie die Hausinstallation untergebracht. Der unter der Garage liegende Abstellraum verfügt über eine Öffnung in der Decke und erlaubt beispielsweise Arbeiten unter dem Fahrzeug. Auch im Außenbereich geht es großzügig weiter. Das massiv erbaute Gartenhaus ist ausgestattet mit einer separaten Toilette, eigenem Kamin und einer überdachten Terrasse. Eine Lounge mit Blick auf den Schwimmteich lädt zu gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden ein. Ein weiteres Gartenhaus bietet Platz für

jegliche Geräte sowie eine kleine Werkstattinstallation. Auch ein Brennholzlager ist selbstverständlich vorhanden. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie Grundrisse, ergänzende Fotos und die genaue Lage per E-Mail zu und beantworten erste Fragen per Telefon oder bei einem persönlichen Termin in unserem Shop in der Homburger Straße 40 in Zweibrücken.

??????? ?????????: 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

???????????????? ???? ?????????

Ausstattungshighlights:

- + Möglichkeit 3 separate Wohnebenen abzuteilen
 - + 2 moderne Einbauküchen
 - + 4 Bäder teilw. mit separatem Balkon
 - + 8 Schlafzimmer
 - + Granitböden
 - + aufwändige Wand- und Deckengestaltung teilw. in Spachteltechnik
 - + offener Kamin
 - + Solarunterstützung für Warmwasser
 - + Zisterne für Brauchwasser
 - + Lagerraum/Loft
 - + Alarmanlage
 - + mehrere Terrassen und Balkone
 - + Aussenkamin
 - + Schwimmteich
 - + massiv erbautes Gartenhaus mit eigenem Kamin
 - + Gerätehaus mit Werkstatt
 - + Brennholzunterstand
 - + Doppelgarage
 - + Aussenstellplätze 5-8 Fahrzeuge
- und vieles mehr ...

??????? ?????????: 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

??? ??? ??? ???????????

Der Ortsteil Stambach gehört zur Ortsgemeinde Contwig, liegt im Landkreis Südwestpfalz und gehört der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land an. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Ortsgemeinde vorhanden und Contwig verfügt über eine gute Infrastruktur. Vereine und Freizeitangebot: Warmfreibad, Wasserspielplatz, Tennisplatz, Grillplatz u.v.m. Lebensmittel und Einkaufen: Lebensmittelmarkt, Discounter, Metzgerei, Bäckerei Gastronomie von Bistro bis Restaurant Bankzweigstellen Tankstelle, Werkstatt Ärzte und Gesundheit: Allgemeinmediziner, Zahnarzt, Apotheke Schulen und Kindergarten: mehrere Kindertagesstätten Grundschule und integrierte Gesamtschule Mobilität: ca. 5-15 Minuten nach Zweibrücken, Thaleischweiler-Fröschen ca. 20-30 Minuten nach Landstuhl, Homburg, Waldfischbach, Pirmasens ca. 30-40 Minuten nach Ramstein, Kaiserslautern Fernverbindungen über die A8/A62 sowie die B10/B423

??????? ?????????: 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 130.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 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.

??????? ?????????: 23419002 - 66497 Contwig / Stambach (Pfalz) – Stambach, Pfalz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40 Zweibrücken
E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com