

## Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

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

???????? ??????????: 25419025



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

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 700 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

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

???????? ?????????: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

?? ??? ??????

???????? ?????????	25419025
???????????	ca. 160 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	6
???????????? ??	4
??????????	
??????????	1
???? ?????????????	2019
????? ?????????????	2 x ????????????
	????? ?????????????

????? ???????	595.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	??????? ????????
??????????????	
????????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ?????????	?????? ????????????? ???? / ?????	?????? ???????????? ??????????	26.00 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	09.11.2035	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???? ?????????	?????? ????????????? ???? / ?????	???? ???? ????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2019

??????? ???????? : 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

?? ????????





???????? ?????: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

?? ???????



VON POLL  
FINANCE

## 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



???????? ??????????: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

?? ?????????





???????? ?????????: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

?? ?????????





??????? ?????????: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

?? ????????



???????? ??: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

?? ???????



??????? ???????? : 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



## 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)

???????? ??????????: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

## ??? ?????? ???????????

? VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken ????????????? ????? ??? ?????? ??????????  
???????????????? ??? Lauterschwan, ??? ????????????? ??????? ??? Erlenbach ?????? ???  
Dahn, ????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????????. ????? ?? ????????????? ??????  
???????????? ?? ?????????, ????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????? ?????? ???  
??? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ??? ??????. ?????????? ?? 2019 ?? ?????????????  
????????????? ??? ?????? ?????????, ?? ?????? ?????????????????? ?? ??? ?????????????  
????????????? ??? ??????? ?????? ?? ?????????????? ?????????????? ???, ?????????? ?????????????? ??  
?? ?????? ?????????????????? ??? ?????????? ??????? ??????????????. ?????????? ?? ??????????  
????????? 700 q.m., ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????? ?????????????? ?? ???  
????????? ?????????????? - ?????????? ??? ??????????????, ?????????? ? ?????????? ??????? ???  
????????? ?????????? ??? ?? ??????????????. ? ?????????? ?????? ?????????????? ???  
????????????????? ?? ??? ??????, ??????? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ??????????  
??? ??????? ??? ?????????. ?????? ?????????? ??? ?? ??????? ?????? ??? ??????  
????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ??????  
????????????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????. ???, ?? ?????????????? ??? ?????????????? ??????  
????????????????? ?????? ?? ??? ?????????? ??????, ?????????????????? ??? ??????????????  
????????????? ??????????. ? ?????????? ?????????? ??? ? ?????????????????????? ??????  
????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????  
????????? ?? ?????? ?????? ?????????????? ?? ?????? ??????? ?????????????? ??? ??????????  
????????? ??????????????????. ? ?????????????? ??????????, ??? ?????????????????? ??? ???  
????????????????????? ??????? ??????????????, ??????? ??????? ?? ?????????? ?????? ?????  
????????????? ??????? ?????? ??? ??????. ??? ?????? ?? ?????? ?????????? ??????????  
?????????, ?????????????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????????????????? ??  
????????????????? ?????? ??????????????. ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ??????????????  
??? ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ??????? ?????? ??? ?? ?????? - ??????????????  
????????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????????????? ??????????????. ? ?????????, ???????  
????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????  
????????????????????? ?????? ?????? ??????? ?????? ??????????????. ?????? ??? ?? ??????? ??????  
????????????? ??? ?????? ??????? ??????, ?????????????????? ??? ?????????? ??? ??????, ?????  
?????????????. ?? ?????? ??????? ?????????? ??????, ?????????? ??? ?????????? ??? ??????  
?????, ?????????????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ??? ??????. ??????????????  
?? ?????????? ??? ?????????????????? ?????????, ?? ?????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????  
????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ???  
????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????????? ??? ???  
????????????? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????,  
????????????? ??? ?????????????? ?????? ??????? ??????. ??? ?? ?????????????? ???????



????????? ?????????? ?????????? ??????? ??? ??? ????? ?????? ??????????????  
?????????????. ??? ??????????, ????????? ?????? ??? ?????? ??????????? ??? ?????????????  
????????????, ??? ????????????? ?????????? ??? ?? ??? ?????? ??? ????? – ??? ??????????????  
?? ??? ??????? ??????????? ??????????????? ?? ?????????? ?????????????, ?????????????  
???????? ??? ??? ?????????? ????????????? ?????? ?????? ??? ??????. ?????? ?? ?????? ??? ???  
????????? ??? ??????????? ??????????? ??? ?????????? ??????. ?? ?????????? ?? ???  
???????????? ????????????????? ??????????????, ?????? ?????????? ??? ??? ??????? ???????????,  
?? ??? ?????????? ?????? email ? ?? ??????????????? ?????? ?????????? ??? ???????????  
????????????? ? ??? ?????????? ??? ?????? ??? Homburger Str. 40 ??? Zweibrücken.

??????? ???????: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

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

Ausstattungshighlights

- + Waldrandlage & Privatsphäre
  - + hochwertige Ausstattung
  - + nachhaltige Energiebilanz
  - + offener Wohn-/Essbereich mit Kamin
  - + moderne Einbauküche
  - + 4 Schlafzimmer + Arbeitszimmer
  - + Garten & Terrasse
  - + Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
  - + Fußbodenheizung
  - + Wärmepumpe
  - + automatische Be- und Entlüftungsanlage
  - + zentrale Steuerungseinheit
  - + niedrige Unterhaltungskosten
  - + Glasfaseranschluss
  - + flexibel nutzbares Nebengebäude mit Sanitär und Stromanschlüssen
  - + eigene PKW Stellplätze
- u.v.m.

??????? ???????: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschan

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

Die ruhige Lage am Waldrand sorgt für eine hohe Wohnqualität und ist ideal für alle, die Erholung und Naturverbundenheit schätzen. Die Nähe zur Natur eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Man kann wandern, Rad fahren und die Felsenlandschaften im Dahner Felsenland erleben.

Der Ort ist besonders attraktiv für Familien, Paare und Erholungssuchende, die eine Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit wünschen.

Die Bushaltestelle in der Hauptstraße ist in wenigen Minuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Bad Bergzabern (ca. 7 km) oder Dahn (ca. 12 km) vorhanden. Ebenfalls gut erreichbar sind Landau, Wörth und Pirmasens.

Dank der unmittelbaren Nähe zur französischen Grenze sind sogar spontane Ausflüge in das benachbarte Weißenburg möglich.

??????? ???????: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 26.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.



???????? ??????????: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn – Lauterschwan

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

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

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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