

Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Családbarát ingatlan idilli helyen, az erdő szélén – sokoldalúan felhasználható három lakószinttel

VP azonosító: 25419024



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 195 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 860 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Áttekintés

VP azonosító	25419024
Hasznos lakótér	ca. 195 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1982

Vételár	299.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2010
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Folyékony gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	23.09.2035

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	162.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Az ingatlan



**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





VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLAN Zweibrückenben kínálja ezt a tágas családi házat Délnyugat-Pfalz szívében. Fischbach csendes külvárosában, Dahn közelében, festői, erdei környezetben található ez a nagyméretű családi ház, amely három lakószintet kínál. Egy lakóutcában található, maximális magánéletet és nyugalmat biztosítva – ideális családok, természetkedvelők vagy többgenerációs együttélés számára. Az építkezés 1982-ben kezdődött, és 1996 körül fejeződött be egy tulajdonosváltás után. A lakhatási koncepció sokoldalú és jól megtervezett: a földszinten és az alsó szinten található lakásokat később a tetőtér átalakításával bővítették. A három szinten elterülő ház több hálószobát és összesen három fürdőszobát kínál, köztük egy modern, stílusos és kortárs fürdőszobát a földszinten. A jellemzők a kényelem és a hatékonyság kombinációjával lenyűgözőek. A 2010 körül cserélt kondenzációs kazán kellemes beltéri klímát biztosít, a földszinten és az emeleteken padlófűtéssel együtt. A melegvíz-termelést napkollektoros rendszer is támogatja. A földszinti nappaliban egy nyitott kandalló teremt különösen otthonos hangulatot – azonban némi technikai fejlesztést igényel. A tágas, napos, délnyugati fekvésű ingatlan különleges fénypontja. Itt késő estig élvezheti a napsütést és a környező zöldterület csodálatos látványát. Az erdő közelsége nemcsak a közvetlen közelségben kínál pihenést, hanem kivételes lakhatási kényelmet is a természet közepén. A ház alkalmas mind egy nagycsalád állandó otthonaként, mind pedig vendéglátóhelyként, dolgozószobának vagy egyéni lakhatási koncepcióknak megfelelő pihenőhelyként. Győződjön meg róla saját szemével, és egyeztessen személyes megtekintési időpontot még ma! Örömmel küldünk Önnek további információkat e-mailben előzetesen, vagy megválaszoljuk kezdeti kérdéseit egy személyes találkozó során zweibrückeni irodánkban, a Homburger utca 40. szám alatt.



VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Részletes felszereltség

- + 3 Wohnebenen
- + modernes Badezimmer im Erdgeschoss + 2 weitere Bäder
- + mehrere Schlafzimmer
- + zahlreiche Balkon und Terrassenflächen
- + Brennwert-Heizung ca. 2010 erneuert
- + Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
- + Solarthermie
- + offener Kamin (Bedarf einer Nachrüstung)
- + Waldrandlage in einer ruhigen Anliegerstraße
- + Garage und Stellplätze
- + großes Gartenhaus
- u.v.m.

**VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in Fischbach bei Dahn, einem idyllisch gelegenen Erholungsort im südlichen Pfälzerwald, nahe der französischen Grenze. Die Umgebung ist geprägt von dichten Wäldern, imposanten Buntsandsteinfelsen und zahlreichen Wander- und Radwegen – ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Fischbach gehört zur Verbandsgemeinde Dahner Felsenland im Landkreis Südwestpfalz.

Fischbach ist über die Bundesstraße B2427 sowie gut ausgebaute Landesstraßen erreichbar. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Hinterweidenthal und Pirmasens, mit Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Busverbindungen des öffentlichen Nahverkehrs (QNV) sorgen für eine Anbindung an die umliegenden Ortschaften, darunter Dahn, Pirmasens und Bad Bergzabern. Die französische Grenze liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist ebenfalls schnell erreichbar.

VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 162.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



VP azonosító: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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