Merzalben – Merzalben (Gemeinde)

Stilvoll und hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus mit alpinem Charme

CODICE OGGETTO: 23419021a

PREZZO D'ACQUISTO: 669.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 250 m² • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 6.500 m²

CODICE OGGETTO: 23419021a - 66978 Merzalben – Merzalben (Gemeinde)

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23419021a - 66978 Merzalben – Merzalben (Gemeinde)

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23419021a
Superficie netta	ca. 250 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	669.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23419021a - 66978 Merzalben – Merzalben (Gemeinde)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.12.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	158.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 23419021a - 66978 Merzalben – Merzalben (Gemeinde)

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23419021a - 66978 Merzalben – Merzalben (Gemeinde)

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23419021a - 66978 Merzalben – Merzalben (Gemeinde)

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses hochwertig und einzigartig ausgestattete Einfamilienhaus im Herzen der Südwestpfalz. Das 1983 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 6.500 m² großen Grundstück in direkter Feldrandlage. Ideal für alle, die einen Rückzugsort mit viel Privatsphäre suchen. Trotz der idyllischen Lage ist eine schnelle Anbindung nach Pirmasens/Homburg/Kaiserslautern sowie nach Landau und Karlsruhe gegeben. Das äußere Erscheinungsbild wirkt fast unscheinbar und erinnert an ein charmantes Bergchalet. Schon beim Betreten des großzügigen Eingangsbereiches spürt man sofort die angenehme und besondere Wohnatmosphäre, die sich wie ein roter Faden durch das Haus zieht. Nicht zuletzt durch die sorgfältig aufeinander abgestimmte Verwendung von hochwertigem Echtholz, beispielsweise bei den Zimmertüren, den Holzdecken, den verschiedensten Einbauten sowie den teilweise in Rundbögen ausgeführten Fenstern. Ein Highlight ist aber sicherlich die Wandverkleidung, die mit ihrer gehackten/gebürsteten Oberfläche für Natürlichkeit und Gemütlichkeit sorgt. Herzstück des Hauses ist zweifelsohne das einladende Wohnzimmer mit offenem Kamin und angrenzendem Essbereich. Durch ein bodentiefes Schiebeelement lässt sich das Leben drinnen und draußen an schönen Tagen fast nahtlos verbinden. Die separate Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet, verfügt über eine Speisekammer, bietet Platz für einen zusätzlichen Essplatz und lässt kaum Wünsche offen. Die großzügige Bibliothek erstreckt sich über zwei Räume und bietet Zugang zur Terrasse mit Außenkamin. Darüber hinaus sind die Räumlichkeiten so konzipiert, dass sie bei Bedarf zu einem Schlafzimmer mit Bad umgestaltet werden können und somit ein Wohnen auf einer Ebene realisiert werden kann. Im Obergeschoss befinden sich ein Gäste-/Kinderzimmer mit separatem Bad, das Arbeitszimmer mit Blick in den Garten sowie das Hauptschlafzimmer mit Bad en suite. Ergänzt wird das Raumangebot durch Abstellräume in der Dachschräge. Ein separater Eingang im Untergeschoss ermöglicht die Einrichtung einer Einliegerwohnung. Eine kleine Singleküche, Schlafzimmer sowie ein Bad sind bereits vorhanden. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene zwei klassische Abstellräume, die Waschküche sowie der Heizungsraum mit separatem Tanklager. Der geräumige Hobbyraum ist für den Einbau einer Sauna vorgesehen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Erste Fragen beantworten wir Ihnen gerne telefonisch unter 0 63 32 - 90 57 477 oder bei einem persönlichen Termin in unserem Ladengeschäft in der Homburger Straße 40 in Zweibrücken.

CODICE OGGETTO: 23419021a - 66978 Merzalben – Merzalben (Gemeinde)

Dettagli dei servizi

+ Feldrandlage im Herzen der Südwestpfalz
+ weitläufiges Grundstück mit ca. 6500m2
+ gute Anbindung nach Pirmasens/Homburg/Kaiserslautern sowie nach Landau bzw. Karlsruhe
+ einladender offener Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern
+ große Terrasse mit Außenkamin
+ teilweise Fußbodenheizung
+ Einbauküche mit Speisekammer
+ 3-5 Schlafzimmer
+ 3 Bäder + Gäste-WC
+ Doppelgarage
+ hochwertige Ausstattung mit zahlreichen Echtholzelementen
+ u.a. aufwendige Kassettendecke, Wandverkleidung, Türen u.v.m.
+ Holzfenster in Rundbogenausführung
+ geräumige Bibliothek im Erdgeschoss kann bei Bedarf zu einem Schlafzimmer mit
+ Badezimmer umgebaut werden und ermöglicht Wohnen auf einer Ebenen
+ großes Elternschlafzimmer mit Einbauschränken und Bad en-suit
+ Gästezimmer mit separatem Gästebad
+ Arbeitszimmer mit großer Glasfront und Blick in den Garten
+ separater Eingang im Untergeschoss/Einliegerwohnung möglich
+ großer Hobbyraum ursprünglich konzipiert für den Einbau einer Sauna

u.v.m.

CODICE OGGETTO: 23419021a - 66978 Merzalben – Merzalben (Gemeinde)

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 158.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. 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.

CODICE OGGETTO: 23419021a - 66978 Merzalben – Merzalben (Gemeinde)

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Erik Hofmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com