

Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

Casa ristrutturata con stile e in modo completo con dependance e ampio giardino

Codice oggetto: 24419009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 770 m²

Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

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

Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24419009
Superficie netta	ca. 145 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1830
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	17.03.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	394.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1880

Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

La proprietà



Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

La proprietà



Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

La proprietà



Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

La proprietà



Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

La proprietà



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

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

Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questa affascinante casa indipendente ai margini del Palatinato sud-occidentale. La casa vanta finiture di alta qualità, eleganti e di pregio. Solo negli ultimi cinque anni sono stati investiti circa 90.000 euro in ristrutturazioni. Dal 2006 sono stati eseguiti continui lavori di ammodernamento per migliorare il comfort abitativo. L'anno esatto di costruzione è sconosciuto, ma le ricerche suggeriscono che risalga al 1830 circa. Pavimenti in listoni e parquet restaurati, la storica stufa in maiolica con inserto in legno rinnovato, la cucina ben attrezzata con dispensa, diverse piccole terrazze, una dependance versatile con posto auto, il giardino privato e la vicinanza alla regione del Vorderpfalz sono solo alcuni dei punti di forza di questa proprietà. Entrando in casa, la scala in legno splendidamente restaurata cattura immediatamente l'attenzione, suggerendo la meticolosa attenzione ai dettagli in tutta la proprietà. L'ingresso è luminoso e offre ampio spazio per un guardaroba. Da qui si accede al soggiorno, tra le altre stanze. Qui, la parete che dava sulla zona pranzo è stata aperta, creando un ampio soggiorno/sala da pranzo. Numerose finestre e il pavimento in parquet chiaro conferiscono a questo ambiente un fascino particolare. La cucina adiacente è attrezzata con materiali di alta qualità, ha una dispensa separata e offre accesso al giardino. Il piano terra comprende anche una camera per gli ospiti e un ripostiglio con riscaldamento e lavatrice. Nel 2013 sono stati aggiunti una cabina doccia, WC e lavandino. Al piano superiore si trovano due ampie camere da letto, una delle quali con cabina armadio separata. Il pavimento in legno restaurato e la stufa in maiolica, integrata in tutta la casa, contribuiscono all'atmosfera accogliente di questo piano. Grazie alle finestre a abbaino e agli spazi mansardati ricavati, le stanze sono prive di soffitti spioventi. L'ampio corridoio offre ulteriore spazio per una scrivania o un comodo angolo lettura. Tra le due camere da letto si trova un bagno da ristrutturare che, grazie alle sue dimensioni, offre un buon punto di partenza per creare un bagno su misura per le proprie esigenze. Dal punto di vista tecnico, un impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato installato per la prima volta nel 2006/2007. Un'alternativa al riscaldamento è la stufa in maiolica con inserto a legna. Attualmente è fuori servizio, ma può essere rimessa in funzione in qualsiasi momento. Alcune finestre sono state sostituite e la porta d'ingresso è stata rinnovata. L'impianto elettrico è stato sottoposto a un controllo completo di sicurezza elettrica nel 2019. La proprietà comprende anche un'ampia cantina, una soffitta e una dependance separata. Questo ex fienile offre un parcheggio e un ampio locale separato che può essere utilizzato in vari modi. Ad esempio, può ospitare numerosi attrezzi da giardino, poiché oltre al giardino anteriore e ornamentale con le sue terrazze che circondano direttamente la casa, c'è anche un soleggiato appezzamento di giardino di fronte alla proprietà. Convincetevi di persona e fissate oggi stesso un appuntamento per

una visita personalizzata. Saremo lieti di inviarvi ulteriori informazioni, come planimetrie, foto aggiuntive e l'ubicazione esatta via e-mail, e di rispondere a qualsiasi domanda iniziale telefonicamente o durante un appuntamento personale presso il nostro negozio.

Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

Dettagli dei servizi

Renovierungsaufstellung

+ + + 2023 + + +

Malerarbeiten, jährliche Heizungswartung (Teile der Therme wurden erneuert)

+ + + 2022 + + +

Neue Zirkulationspumpe für die Heizung, Erneuerung der Kupfergasleitung (Vorgabe der Pfalzwerke), Gas Druckregler und Gasport erneuert

+ + + 2021 + + +

Wohnhaus Außenfassade saniert, Teildacherneuerung (Hausrückseite), Kellerdecke gesichert (Tragbalken und Stütze), Speicherbalkensicherung, Treppe und Eingangstür erneuert

+ + + 2020 + + +

Wasserspüler wieder erneuert (Druckminderer/Druckspüler)

+ + + 2019 + + +

Kompletter E-Check der Elektrik, WC Abflussrohr saniert

+ + + 2017/2018 + + +

Stromkasten auf digital umgestellt, Küche neuer Herd, Spüle, Abzugshaube, Arbeitsplatte ersetzt, Tür zum Garten erneuert

+ + + 2015/2016 + + +

Wasserfilter/Spüler erneuert, Kachelofenreinigung und Sanierung

+ + + 2013 + + +

Waschküche/Betriebsraum/WC/Dusche komplett saniert

+ + + 2014 + + +

Renovierung Esszimmer und Wohnzimmer (Boden/Parkett, Decke, Wände, Tür)

+ + + 2006/2007 + + +

Heizungseinbau komplett (Rohre, Gastherme, Heizkörper), Fenster (teilweise) und Haustür erneuert, neuer Kachelofeneinsatz für Holzverbrennung, Küche komplett saniert

Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

Tutto sulla posizione

Die Ortsgemeinde Spirkelbach gehört zur Verbandsgemeinde Hauenstein und liegt im südlichen Teil des Pfälzerwaldes.

Inmitten des Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen lockt die reizvolle Natur- und Kulturlandschaft mit Wald, Wiesen und Felsen zahlreiche Freizeitsportler und Urlauber an.

Mobilität:

ca. 5-10 Minuten nach Hauenstein, Wilgardswiesen, Annweiler am Trifels

ca. 10-20 Minuten nach Dahn, Hinterweidenthal

ca. 20-30 Minuten nach Landau, Edenkoben, Bad Bergzabern, Pirmasens

Bildung:

Kindertagesstätte und Grundschule in Wilgardswiesen

Weiterführende Schulen in Annweiler und Hauenstein

Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 394.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Codice oggetto: 24419009 - 76848 Spirkelbach – Spirkelbach (Gemeinde)

Partner di contatto

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

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com