

Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Casa ristrutturata con garage e ampio giardino

Codice oggetto: 24419028



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

PREZZO D'ACQUISTO: 180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 660 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (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: 24419028 - 66989 Höhenöd – Höhenöd (Gemeinde)

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24419028                             |
| Superficie netta    | ca. 155 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 9                                    |
| Camere da letto     | 7                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1891                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 180.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

Codice oggetto: 24419028 - 66989 Höhenöd – Höhenöd (Gemeinde)

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.01.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 477.90 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1891                             |

Codice oggetto: 24419028 - 66989 Höhenöd – Höhenöd (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## La proprietà

**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)



Codice oggetto: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## La proprietà



### 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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Codice oggetto: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presenta questa casa modernizzata a Höheinöd. Originariamente costruita intorno al 1890, la casa è stata ampliata intorno al 1975 con un ampliamento a un solo piano. Sia l'edificio originale che l'ampliamento dispongono di seminterrati. L'ingresso centrale collega entrambe le sezioni e, se necessario, consente l'utilizzo come casa bifamiliare. La sezione più recente offre una zona giorno su un unico livello. Il piano terra comprende un ampio soggiorno con sala da pranzo adiacente. Una porta scorrevole in vetro collega questo alla cucina. Un ripostiglio separato offre ampio spazio per provviste ed elettrodomestici. Il piano terra comprende anche una camera da letto, un moderno bagno principale con cabina doccia e un bagno per gli ospiti, anch'esso ristrutturato intorno al 2017. Il seminterrato offre ulteriore spazio. Un'ampia sala hobby con riscaldamento e luce naturale, così come un altro ripostiglio, possono essere utilizzati in vari modi. La spaziosa lavanderia ospita anche una lavatrice e un'asciugatrice. Una porta di collegamento con il garage garantisce brevi spostamenti per scaricare la spesa settimanale e permette di entrare in casa senza bagnarsi, anche in caso di maltempo. Un'unità abitativa separata potrebbe essere ricavata nella parte più antica dell'edificio installando un bagno aggiuntivo. Una delle tre stanze al piano terra è già dotata di tutti gli allacciamenti necessari per una cucina. Altre tre stanze all'ultimo piano offrono possibilità di utilizzo flessibili. Anche il balcone coperto è accessibile da qui. Una dependance in giardino amplia lo spazio di stoccaggio esistente in cantina, garage e soffitta. È presente un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio (installato intorno al 1996). La manutenzione necessaria è stata eseguita costantemente negli ultimi anni. Durante l'ultima importante ristrutturazione del 2017, l'impianto elettrico è stato ampiamente rinnovato, le finestre sono state sostituite ed è stato installato un moderno bagno con cabina doccia, controsoffitto e bagno per gli ospiti. La casa è disponibile per l'occupazione immediata. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per una visita personalizzata oggi stesso. Saremo lieti di inviarvi ulteriori informazioni, come l'indirizzo esatto e le planimetrie, via e-mail oppure di rispondere alle vostre prime domande telefonicamente o su appuntamento nel nostro negozio a Zweibrücken, Homburger Str. 40.

**Codice oggetto: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)**

## Dettagli dei servizi

### Ausstattungshighlights

- + zwei separate Wohneinheiten möglich
  - + modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche (ca. 2017/2018)
  - + aufwendige Wandgestaltung in Spachteltechnik
  - + modernes Gäste-WC (ca. 2017/2018)
  - + teilweise Spanndecken
  - + Elektrik teilweise erneuert (ca. 2017)
  - + Kunststoffenster teilweise mit Insektenschutz und Rollläden (ca. 2017/Schüco)
  - + überdachter Balkon
  - + Terrasse im Garten
  - + teilweise Dielen- und Parkettboden
  - + großes Grundstück mit Garten
  - + Nebengebäude
  - + Vorgarten in den letzten Jahre neu angelegt und eingefriedet
  - + geräumige Garage mit zusätzlichem Tor zur Gartenseite
  - + gute Verkehrsanbindung über die A62
- und vieles mehr

**Codice oggetto: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)**

## Tutto sulla posizione

Höheinöd ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Es gehört der Verbandsgemeinde Waldfischbach an und liegt in einer landschaftlich reizvollen Gegend im Naturpark Pfälzerwald. Die Gemeinde hat eine überschaubare Größe und einen dörflichen Charakter, was sie besonders für Menschen attraktiv macht, die Ruhe und Nähe zur Natur suchen.

### Lage

Höheinöd liegt südwestlich von Kaiserslautern und etwa 10 Kilometer nordwestlich von Pirmasens. Die Umgebung ist geprägt von hügeligen Landschaften, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen. Es handelt sich um eine ruhige Wohngegend mit einem hohen Erholungswert.

### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung von Höheinöd ist für eine ländliche Region gut ausgebaut:

**Straße:** Die Gemeinde ist über die Autobahn A62 (Pirmasens-Trier) direkt erreichbar. Die Anschlussstelle Höheinöd ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Kaiserslautern, Pirmasens und weitere Städte in der Region.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Es bestehen Busverbindungen zu umliegenden Gemeinden sowie zu den nächstgelegenen Bahnhöfen in Pirmasens und Thaleischweiler-Fröschen. Von dort aus gibt es Anschlussmöglichkeiten an das regionale und überregionale Schienennetz.

**Bahn:** Die nächstgelegenen Bahnhöfe bieten Verbindungen nach Kaiserslautern, Saarbrücken und darüber hinaus.

**Flughafen:** Der nächstgelegene größere Flughafen ist der Flughafen Saarbrücken, etwa 60 Kilometer entfernt. Alternativ kann der Flughafen Frankfurt über die Autobahn innerhalb von etwa 1,5 bis 2 Stunden erreicht werden.

### Infrastruktur und Erreichbarkeit

Die Grundversorgung der Einwohner wird durch kleine Geschäfte in den umliegenden Gemeinden sichergestellt. Für größere Einkäufe oder Dienstleistungen bieten Pirmasens und Kaiserslautern umfangreiche Möglichkeiten.

Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in den Nachbargemeinden

oder Städten leicht zugänglich.

Höheinöd bietet eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit einer guten Verkehrsanbindung, die sowohl Pendlern als auch Erholungssuchenden entgegenkommt. Die Nähe zu größeren Städten und die Lage im Pfälzerwald machen die Gemeinde besonders attraktiv für Menschen, die ländliche Idylle und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten.

Codice oggetto: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (Gemeinde)

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 477.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1891.  
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: 24419028 - 66989 Höheinöd – Höheinöd (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](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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