

Dahn

## Ampia casa in una popolare zona residenziale con un grande appezzamento di terreno e garage doppio

*Codice oggetto: 25419001*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 780 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

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

Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25419001	Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1920		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	306.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1920

Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## La proprietà



Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## La proprietà



Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## 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)



Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## La proprietà



Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## La proprietà



Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## La proprietà

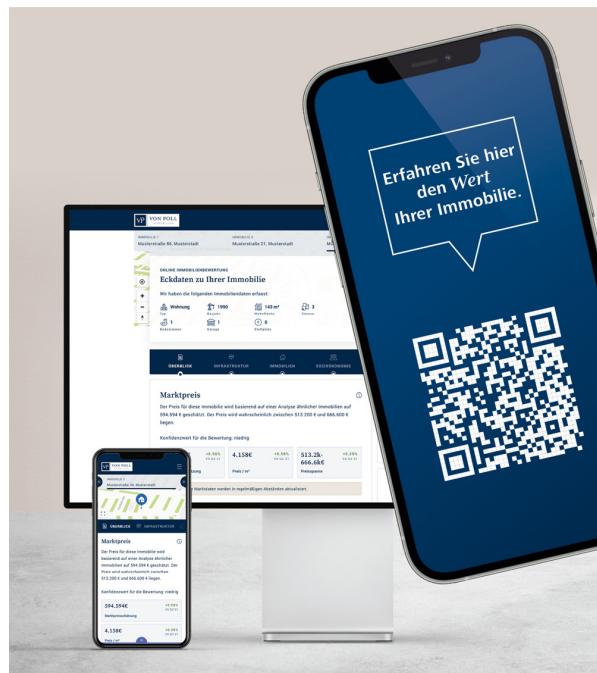


❖ KI-basiertes Homestaging



Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## La proprietà



The image shows a laptop, a smaller smartphone, and a large iPhone standing upright. The iPhone screen displays a dark blue background with a white speech bubble containing the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the speech bubble is a large QR code. The laptop screen shows a real estate valuation website with details for a property in Dahn, including a map, property photos, and a table of market values.

**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: 25419001 - 66994 Dahn

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presenta questa spaziosa casa in una ricercata zona residenziale. Originariamente costruita intorno al 1920, la casa è stata ampliata nel 1960 con un generoso ampliamento e offre ampio spazio per una famiglia numerosa. Numerosi locali al piano terra e al piano superiore offrono opzioni di utilizzo flessibili e consentono una disposizione moderna. Il piano superiore può ospitare quattro camere da letto, alcune con spogliatoi e accesso diretto ai bagni. Al piano terra, oltre al soggiorno e alla sala da pranzo, alla cucina con dispensa e a due bagni, sono disponibili altre due stanze. Queste potrebbero essere utilizzate, ad esempio, come camere per gli ospiti o uffici. È anche possibile dividere la proprietà in due unità abitative separate. Sono inoltre previsti un ingresso principale e uno laterale, nonché diversi accessi al giardino. La proprietà è completata da una cantina, un garage doppio e un ampio capanno da giardino con legnaia. Il terreno di circa 780 m<sup>2</sup> è situato in una tranquilla strada residenziale. La sua posizione leggermente elevata offre una splendida vista sulla città e sui castelli di Tanstein, Grafendahn e Altdahn. Dal punto di vista tecnico, è stata installata una caldaia a condensazione a gas (costruita nel 2000) con supporto solare termico. L'impianto elettrico è stato parzialmente rinnovato e integrato con un impianto fotovoltaico e un piccolo accumulatore. Sono inoltre presenti i preparativi per l'installazione di una wallbox. Secondo gli attuali standard tecnologici, sono necessari ulteriori investimenti. Tuttavia, l'ampio terreno e la splendida posizione offrono un'eccellente base per progettare la vostra futura casa secondo i vostri desideri. Convincetevi di persona e fissate oggi stesso un appuntamento per una visita personalizzata. Saremo lieti di inviarvi in anticipo ulteriori informazioni, come planimetrie, ubicazione esatta e foto aggiuntive via e-mail. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi domanda iniziale telefonicamente o durante un appuntamento personale presso il nostro negozio a Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## Dettagli dei servizi

- + neues Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- + mehrere Bäder
- + Gas-Zentral-Heizung (Brennwert ca. 2000)
- + Solarthermie
- + Photovoltaik
- + Doppelgarage
- + großer Garten
- + Blick auf die Burgen Tanstein, Grafendahn und Altdahn
- + Terrasse
- + Balkon
- + 2 Wohneinheiten möglich
- u.v.m.

**Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn**

## Tutto sulla posizione

Dahn ist eine Stadt in der Südwestpfalz, Rheinland-Pfalz, und gehört zur Verbandsgemeinde Dahner Felsenland. Sie liegt im Herzen des Pfälzerwaldes, nahe der französischen Grenze, und ist bekannt für ihre beeindruckenden Sandsteinfelsen, die das Dahner Felsenland zu einem beliebten Wander- und Klettergebiet machen.

Dahn befindet sich etwa:

20 km westlich von Pirmasens - 35 km südwestlich von Landau in der Pfalz - 50 km südlich von Kaiserslautern  
10 km von der deutsch-französischen Grenze entfernt

Einkaufsmöglichkeiten

Dahn bietet eine gute Grundversorgung mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Einzelhändler.

Verkehrsanbindung

Straßenverkehr

Bundesstraße B427 führt direkt durch Dahn und verbindet die Stadt mit Hinterweidenthal und Bad Bergzabern.

Über die A8 und A62 sind weiter entfernte Ziele wie Pirmasens, Kaiserslautern oder Karlsruhe erreichbar.

Die A65 (Karlsruhe–Ludwigshafen) ist in etwa 35 Minuten erreichbar und bietet eine gute Verbindung in Richtung Rhein-Neckar-Region.

Bahnverbindung:

Dahn liegt an der Bahnstrecke Landau–Pirmasens. Die Bahnhöfe Dahn, Dahn Süd und Dahn-Reichenbach bieten regelmäßige Zugverbindungen nach Hinterweidenthal, Pirmasens und Landau.

In Hinterweidenthal besteht Anschluss an die Strecke Saarbrücken–Mannheim.

Busverbindungen:

Zahlreiche Buslinien verbinden Dahn mit den umliegenden Ortschaften und größeren Städten wie Pirmasens und Bad Bergzabern.

Busse bieten außerdem Anbindung an Wander- und Ausflugsziele in der Region.

Flughafenanbindung  
Flughafen Saarbrücken (~ 65 km)  
Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden (~ 55 km)  
Flughafen Frankfurt am Main (~ 140 km)

Dahn ist eine landschaftlich reizvolle Stadt mit guter Straßen- und Bahnverbindung in die umliegenden Städte. Besonders für Naturliebhaber, Wanderer und Pendler bietet Dahn eine ruhige, aber dennoch gut erreichbare Wohnlage. Die Nähe zur französischen Grenze macht die Region zudem kulturell interessant und vielseitig.

**Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 306.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25419001 - 66994 Dahn

## 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)