

Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

# Esclusivo complesso residenziale con area benessere privata e quasi 10.000 m<sup>2</sup> di terreno privato.

*Codice oggetto: 25419005*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.999.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 600 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 9.790 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (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: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25419005	Prezzo d'acquisto	1.999.000 EUR
Superficie netta	ca. 600 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	10	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1997	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	128.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.11.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

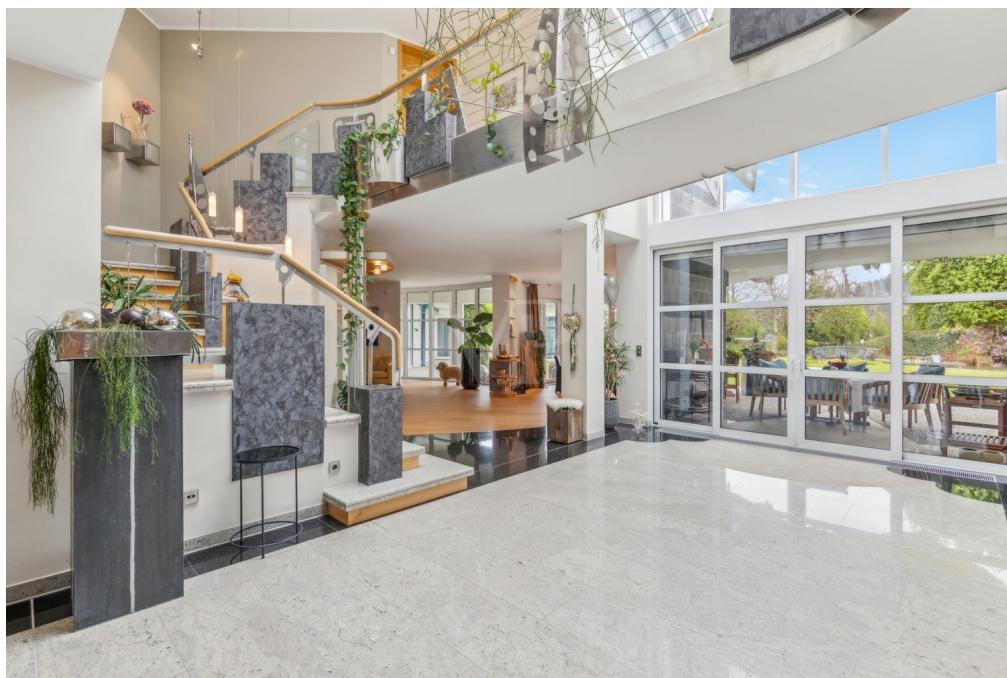
Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## La proprietà

VP VON POLL FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



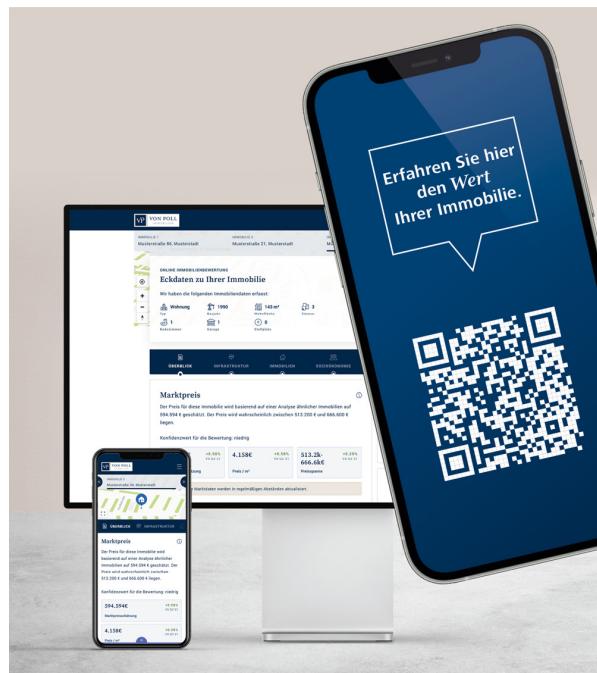
Finanzierung berechnen





Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## La proprietà



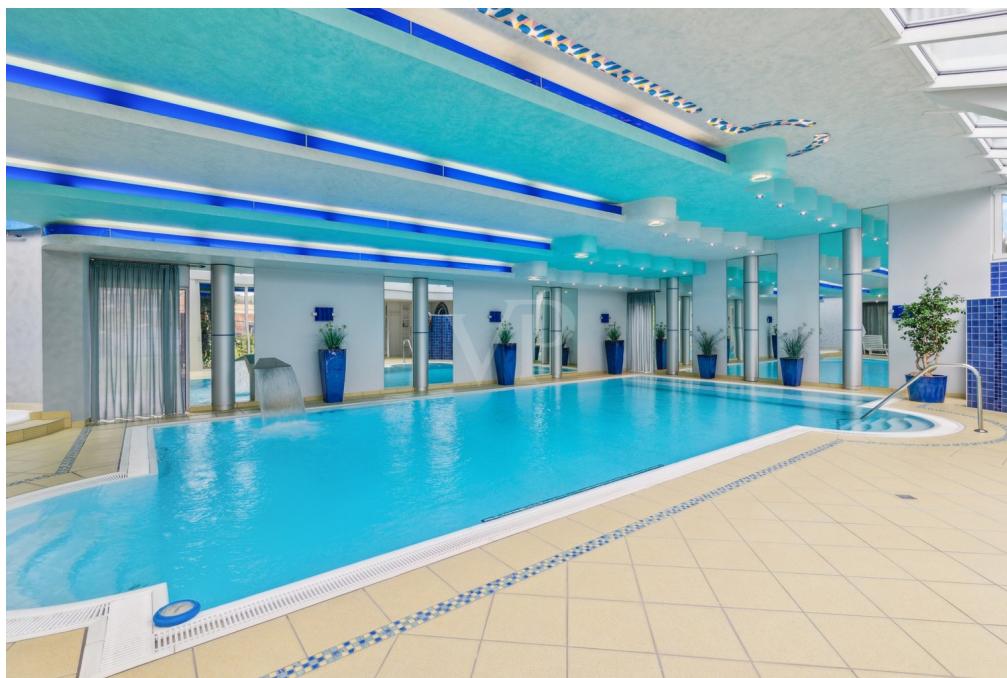
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**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: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## La proprietà



The image shows a promotional graphic for Von Poll Immobilien. On the left, there's a laptop displaying a real estate search interface with filters like 'Wohnung' and '1.5 - 2.0 Mio.-€'. Next to it is a smartphone showing a similar interface with a speech bubble that says 'Jetzt Suchprofil anlegen'. Below these devices is a large QR code. To the right, there's a dark blue vertical panel with the Von Poll logo at the top and the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by a smaller paragraph: 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom of the dark panel is the website address 'www.von-poll.com'.

Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## 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: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presenta questa esclusiva tenuta di ville che non lascia nulla a desiderare. La sua posizione leggermente elevata offre non solo una magnifica vista, ma anche il livello di privacy desiderato. La proprietà di quasi 10.000 m<sup>2</sup>, il giardino splendidamente curato con aiuole di erbe aromatiche, serra e laghetto privato, le zone giorno eccezionalmente spaziose, l'arredamento di alta qualità con pezzi su misura e l'area spa e benessere privata sono solo alcuni dei punti di forza che rendono questa proprietà davvero unica. Costruita nel 1997, questa elegante tenuta vanta una planimetria ben progettata e versatile. L'elegante combinazione di materiali di alta qualità, come granito e pavimenti in legno, crea un'atmosfera abitativa particolarmente piacevole nonostante gli ampi spazi. La superficie abitabile di oltre 600 m<sup>2</sup> offre un'ampia gamma di possibilità di progettazione personalizzata. Distribuita su tre livelli, la proprietà è dotata di ampie finestre che inondano gli interni di luce naturale e offrono una vista mozzafiato sul verde circostante. L'elegante zona giorno è collegata a una cucina di alta qualità, completa di cabina frigo e ampia dispensa, e offre accesso diretto a una delle numerose terrazze. Il passaggio dalla sala da pranzo alla zona giorno è fluido e costituisce il cuore della casa con una sala camino, un altro angolo pranzo/tè e il soggiorno in stile classico. Con il bel tempo, la zona soppalcata con tetto in vetro può essere collegata quasi senza soluzione di continuità all'esterno grazie alle ampie porte scorrevoli. La terrazza coperta conduce a una dependance di circa 50 m<sup>2</sup> dotata di cucina e un grande forno per pizza: lo spazio ideale per feste, anche per gruppi numerosi. Un'altra dependance nella parte occidentale della proprietà è attualmente utilizzata come ufficio. Entrambe sono dotate di impianto idraulico, rendendo possibile la conversione in un appartamento separato per una ragazza alla pari o una famiglia. Le camere da letto si trovano al piano superiore. La camera da letto principale dispone di cabina armadio, bagno privato e un'ulteriore stanza nella torre. Un bagno è disponibile anche per le due camerette dei bambini. Questo piano è accessibile tramite due scale, consentendo di separare la zona genitori da quella bambini/ospiti, se necessario. Un punto di forza particolare è senza dubbio l'area benessere con un'ampia piscina, idromassaggio, sauna, bagno turco e una sala fitness con pareti in vetro che si affacciano sul giardino. Grazie alle brevi distanze tra le strutture, il vostro programma di allenamento e relax può essere facilmente integrato nella vostra routine quotidiana. Un ampio numero di posti auto, sia scoperti che coperti, e un ulteriore spazio di stoccaggio in cantina completano l'offerta. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi domanda iniziale in anticipo telefonicamente al numero +49 63 32 - 90 57 477 o di persona presso il nostro negozio in Homburger Straße 40 a Zweibrücken, oppure possiamo inviarvi la brochure dettagliata dell'immobile via e-mail.

Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## Dettagli dei servizi

### Ausstattungshighlights

- + Privatsphäre
- + exklusive und hochwertige Ausstattung
- + großzügiges und individuell nutzbares Raumangebot
- + Einbauküche mit großem Vorratsraum und separater Kühlzelle
- + zahlreiche Terrassen, Balkone und Außenbereiche
- + Kachelofen und offener Kamin
- + Fußbodenheizung/Teilbereiche mit Heizkörpern
- + modern ausgestattete Bäder
- + Wellnessbereich mit Schwimmbad, Whirlpool, Sauna und Dampfbad
- + Fitnessraum
- + traumhafte Gartengestaltung mit Teich und Bachlauf
- + Gewächshaus und Kräutergarten
- + separate Nebengebäude für Festlichkeiten und Büro
- + Umnutzung als Appartement denkbar
- + teilweise unterkellert
- + mehrere Garagen- und Freiplätze
- u.v.m.

Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## Tutto sulla posizione

Lagebeschreibung und Verkehrsanbindung für Thaleischweiler-Fröschen:

### Lage:

Thaleischweiler-Fröschen ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Sie gehört der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben an. Geografisch liegt die Gemeinde am nordwestlichen Rand des Pfälzerwaldes, in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit Hügeln, Wäldern und kleinen Flusstälern. Die Region ist ländlich geprägt, bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung und zugleich eine gute Infrastruktur für Einwohner und Besucher. Beispielsweise sind zwei schöne Golfplätze in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### Straßenverkehr:

Autobahn: Thaleischweiler-Fröschen liegt direkt an der A62 (Pirmasens–Nonnweiler). Die Anschlussstelle Thaleischweiler-Fröschen ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz, einschließlich der A6 bei Kaiserslautern oder der A1 Richtung Saarbrücken/Trier.

Bundesstraßen: Die B10 (Landau–Pirmasens) ist in wenigen Minuten erreichbar, was ebenfalls gute regionale Verbindungen gewährleistet.

### Öffentlicher Nahverkehr (Bahn):

Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Landau–Rohrbach. Es bestehen regelmäßige Verbindungen nach Pirmasens, Zweibrücken, Landau, Kaiserslautern und weiteren Städten der Region. Die Linie wird überwiegend durch Regionalbahnen bedient.

### Busverbindungen:

Zusätzlich zum Bahnverkehr ist Thaleischweiler-Fröschen durch regionale Buslinien an umliegende Orte angebunden, insbesondere an kleinere Gemeinden im Landkreis Südwestpfalz.

### Flughäfen:

Der nächstgelegene größere Flughafen ist der Flughafen Saarbrücken (ca. 60 km westlich), alternativ der Flughafen Frankfurt-Hahn oder der internationale Flughafen Frankfurt am Main (etwa 120 km nordöstlich), beide mit dem Auto in rund 1,5 Stunden erreichbar.

Codice oggetto: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 128.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (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)