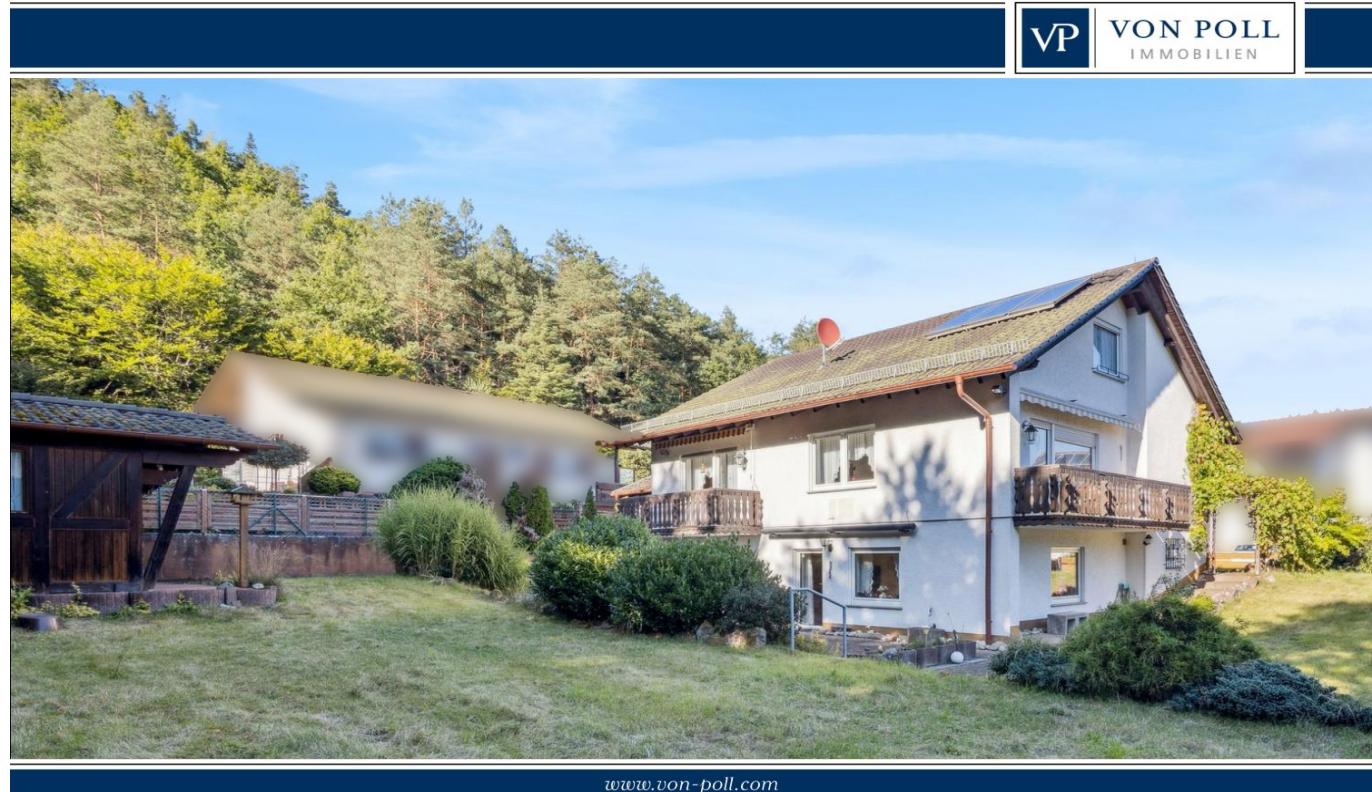


Fischbach bei Dahn – Fischbach

# Proprietà adatta alle famiglie in posizione idilliaca ai margini del bosco – utilizzo versatile con tre livelli abitativi

**Codice oggetto: 25419024**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 860 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

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

Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                                       |   |
|---------------------|------------------------|---------------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25419024               | Prezzo d'acquisto                     | 329.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 195 m <sup>2</sup> | Casa                                  | Casa unifamiliare   |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Compenso di<br>mediazione             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Vani                | 6                      | Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2010  |
| Camere da letto     | 3                      | Stato dell'immobile                   | Curato  |
| Bagni               | 3                      | Tipologia costruttiva                 | massiccio   |
| Anno di costruzione | 1982                   | Caratteristiche                       | Terrazza, Giardino /<br>uso comune, Cucina<br>componibile, Balcone                    |

Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Dati energetici

|   |             |   |                                  |
|---|-------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas liquido | Consumo energetico                                    | 162.60 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.09.2035  | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
|   |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1982                             |

Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## 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: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## La proprietà

A composite image showing a laptop, a smartphone, and a QR code, with text encouraging users to find their property.

VP 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: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## La proprietà



A composite image featuring a large smartphone in the center, a smaller tablet to its left, and a smaller smartphone at the bottom left. The smartphone screen displays a real estate application with property details: address (Ammerbach 21, 66996 Fischbach bei Dahn), price range (513.200 € - 666.480 €), and market price (513.200 € - 666.480 €). A speech bubble on the smartphone screen contains the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover the value of your property here). A QR code is also visible on the smartphone screen. To the right of the smartphone, there is a dark blue vertical panel with the "VON POLL IMMOBILIEN" logo at the top and the text "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." (Exclusive and professional property valuation) in the center. Below this, a bulleted list of questions is shown: "Was ist Ihre Immobilie wert?", "Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?", and "Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?". At the bottom of the dark blue panel, the text "Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks." (Your personal and exclusive property analysis is available after just a few clicks) is displayed. The bottom right corner of the composite image contains the website address "www.home.von-poll.com".

Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

**Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach**

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presenta questa spaziosa casa indipendente nel cuore del Palatinato sud-occidentale. Situata nella tranquilla periferia di Fischbach, vicino a Dahn, immersa in un pittoresco contesto boschivo, questa spaziosa casa indipendente offre tre livelli abitativi. Situata in una strada residenziale, la proprietà offre la massima privacy e tranquillità, ideale per famiglie, amanti della natura o per una vita multigenerazionale. La costruzione iniziò nel 1982 e fu completata intorno al 1996 dopo un cambio di proprietà. Il concetto abitativo è versatile e ben progettato: gli appartamenti al piano terra e al piano seminterrato furono successivamente ampliati convertendo la mansarda. Distribuita su tre livelli, la casa offre diverse camere da letto e un totale di tre bagni, tra cui un bagno moderno, elegante e contemporaneo al piano terra. Le caratteristiche colpiscono per la combinazione di comfort ed efficienza. Una caldaia a condensazione, sostituita intorno al 2010, garantisce un clima interno piacevole in combinazione con il riscaldamento a pavimento al piano terra e ai piani superiori. Un impianto solare termico supporta anche la produzione di acqua calda. Nella zona giorno al piano terra, un camino aperto crea un'atmosfera particolarmente accogliente, che tuttavia richiede alcuni interventi tecnici. L'ampio e soleggiato immobile esposto a sud-ovest è un punto di forza. Qui potrete godervi il sole e una magnifica vista sul verde circostante fino a tarda sera. La vicinanza al bosco offre non solo relax a due passi da casa, ma anche un comfort abitativo eccezionale in mezzo alla natura. La casa è adatta sia come residenza permanente per una famiglia numerosa, sia come rifugio con spazio per gli ospiti, ufficio o soluzioni abitative personalizzate. Convincetevi di persona e fissate oggi stesso un appuntamento per una visita personalizzata. Saremo lieti di inviarvi ulteriori informazioni via e-mail in anticipo o di rispondere alle vostre domande iniziali durante un appuntamento personale presso il nostro ufficio a Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## Dettagli dei servizi

- + 3 Wohnebenen
- + modernes Badezimmer im Erdgeschoss + 2 weitere Bäder
- + mehrere Schlafzimmer
- + zahlreiche Balkon und Terrassenflächen
- + Brennwert-Heizung ca. 2010 erneuert
- + Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
- + Solarthermie
- + offener Kamin (Bedarf einer Nachrüstung)
- + Waldrandlage in einer ruhigen Anliegerstraße
- + Garage und Stellplätze
- + großes Gartenhaus
- u.v.m.

**Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Fischbach bei Dahn, einem idyllisch gelegenen Erholungsort im südlichen Pfälzerwald, nahe der französischen Grenze. Die Umgebung ist geprägt von dichten Wäldern, imposanten Buntsandsteinfelsen und zahlreichen Wander- und Radwegen – ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Fischbach gehört zur Verbandsgemeinde Dahner Felsenland im Landkreis Südwestpfalz.

Fischbach ist über die Bundesstraße B7427 sowie gut ausgebauten Landesstraßen erreichbar. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Hinterweidenthal und Pirmasens, mit Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Busverbindungen des öffentlichen Nahverkehrs (QNV) sorgen für eine Anbindung an die umliegenden Ortschaften, darunter Dahn, Pirmasens und Bad Bergzabern. Die französische Grenze liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist ebenfalls schnell erreichbar.

**Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 162.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Codice oggetto: 25419024 - 66996 Fischbach bei Dahn – Fischbach

## 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)