

Lemberg

# Außergewöhnliches Einfamilienhaus in Split-Level-Bauweise mit Panoramablick über den Pfälzerwald

Codice oggetto: 26419017



PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg**

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

Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26419017
Superficie netta	ca. 195 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1976

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2004
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>166.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>22.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1976</b>

Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg

## 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



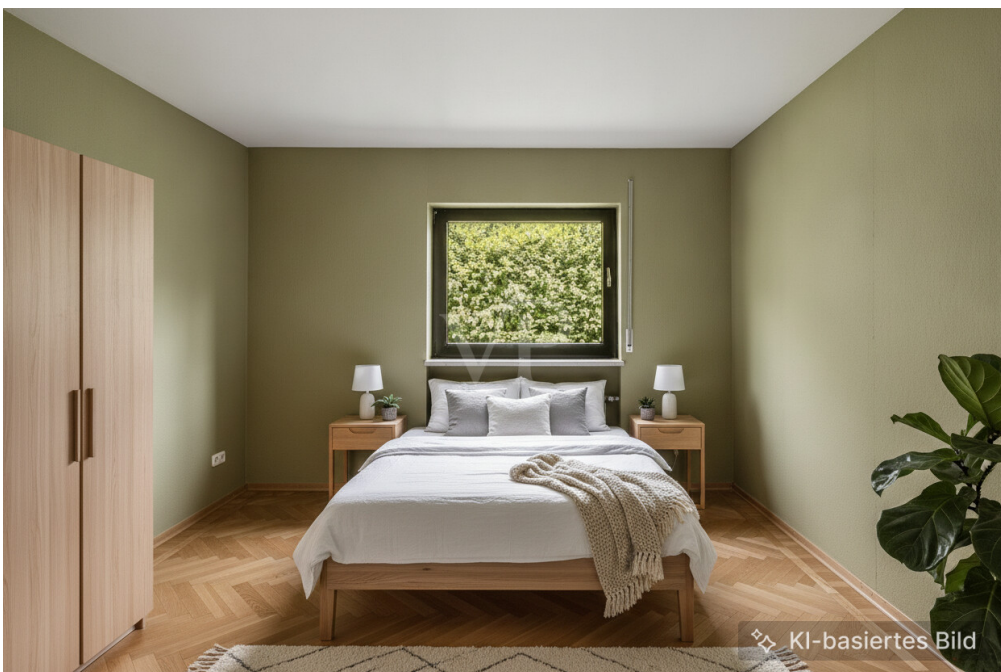
Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

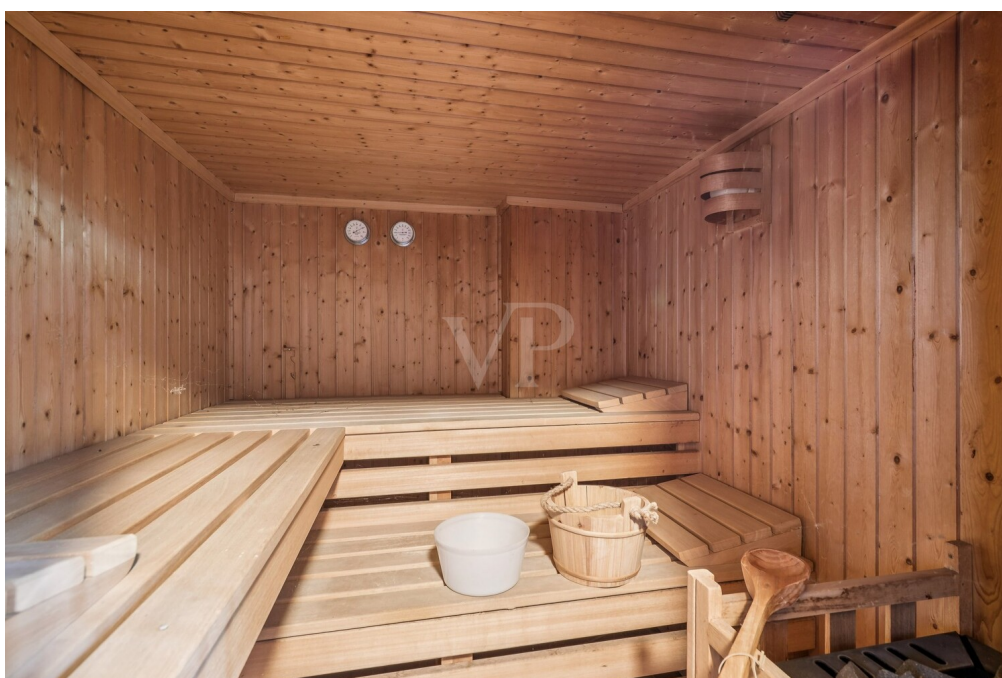
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg

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

Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses großzügige Einfamilienhaus in ikonischer Split-Level-Bauweise.

Das ca. 1976 erbaute Wohnhaus befindet sich auf einem knapp 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Die leicht erhöhte Lage des Anwesens bietet einen einzigartigen Blick über den Pfälzerwald und zugleich ein hohes Maß an Privatsphäre.

Charakteristisch für diesen Baustil ist die offene Architektur in Verbindung mit beeindruckenden Raumhöhen, die dem weitläufigen Wohn- und Essbereich eine ganz besondere Wohnatmosphäre verleihen. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und geht nahezu fließend in den auf der nächsten Halbebene gelegenen Essbereich über. Ein überdachter Balkon erweitert diesen Wohnbereich zusätzlich und schafft einen idealen Ort zum Entspannen mit herrlicher Aussicht.

Auf derselben Ebene befinden sich die Küche mit einer dahinterliegenden Vorbereitungsküche sowie eine separate Speisekammer, die für zusätzlichen Komfort und viel Stauraum sorgen.

Die beiden Schlafzimmer sind zur Gartenseite ausgerichtet und über eine begehbare Ankleide miteinander verbunden, von der aus das Hauptbadezimmer direkt zugänglich ist. Im Erdgeschoss stehen ein Gäste-WC sowie eine separate Dusche im Saunabereich zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum und einen knapp 30 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum. Dank Tageslicht und Beheizung bieten beide Räume vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Büro, Fitness- oder Gästebereich.

Das Haus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Zustand, entspricht jedoch in Teilen nicht mehr den heutigen Wohn- und Energiestandards und bietet somit Potenzial für eine individuelle Modernisierung. Die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen wurden fortlaufend durchgeführt. So wurde unter anderem die Heizungsanlage ca. 2004 erneuert, ein neuer Fliesenbelag auf dem Balkon verlegt sowie im Zuge der Räumung die Teppichböden entfernt und die Untergründe bereits für eine neue Bodenverlegung vorbereitet.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie die genaue Adresse sowie Grundrisse per Email zu oder beantworten erste Fragen am Telefon bzw. bei einem Termin in unserem Shop in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

**Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg**

## **Tutto sulla posizione**

Lemberg ist eine attraktive Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz und liegt eingebettet in die waldreiche Landschaft des Pfälzerwaldes. Der staatlich anerkannte Erholungsort verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität. Die reizvolle Umgebung mit zahlreichen Wander- und Radwegen macht Lemberg besonders attraktiv für Naturfreunde und Erholungssuchende.

Lemberg ist über das regionale Straßennetz hervorragend an die Stadt Pirmasens sowie die umliegenden Gemeinden angebunden. Die Bundesstraßen in der Umgebung ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A8 und A62 sowie der Städte Zweibrücken, Landau und Kaiserslautern. Regelmäßige Busverbindungen gewährleisten zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den Hauptbahnhof Pirmasens.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte, eine Apotheke sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich direkt im Ort. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein aktives Vereinsleben sowie gastronomische Betriebe. Die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und einer guten Versorgung macht Lemberg zu einem beliebten Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Senioren.

**Codice oggetto: 26419017 - 66969 Lemberg**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26419017 - 66969 Lemberg**

## **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)**