

Rodalben

# Gepflegtes Wohnhaus mit Garten und Garage

Número da propriedade: 25419003



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

PREÇO DE COMPRA: 259.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 325 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben

## Numa vista geral

Número da propriedade	25419003	Preço de compra	259.000 EUR
Área	ca. 140 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1967		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	261.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.03.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1967

Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben

## O imóvel



Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben

## O imóvel



### 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



Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben

## O imóvel



Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben

## O imóvel



Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben

## O imóvel



**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.

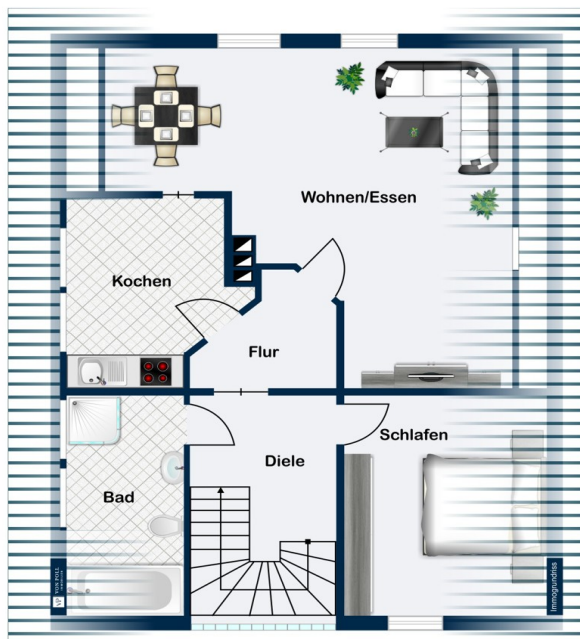
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

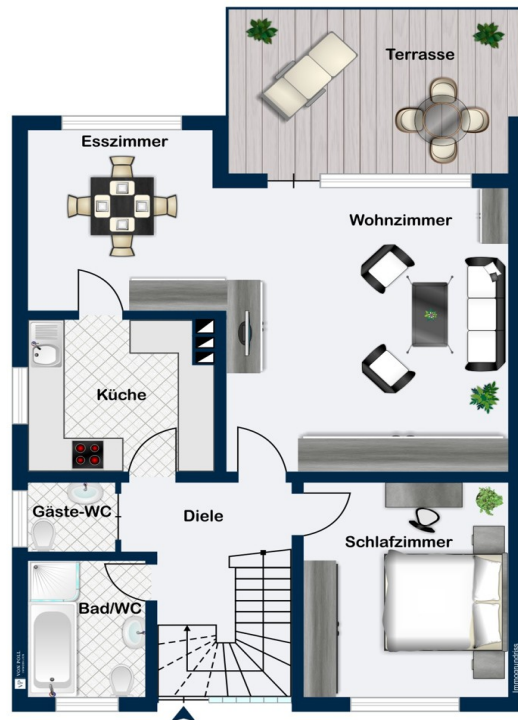
T.: 06332 - 90 57 477

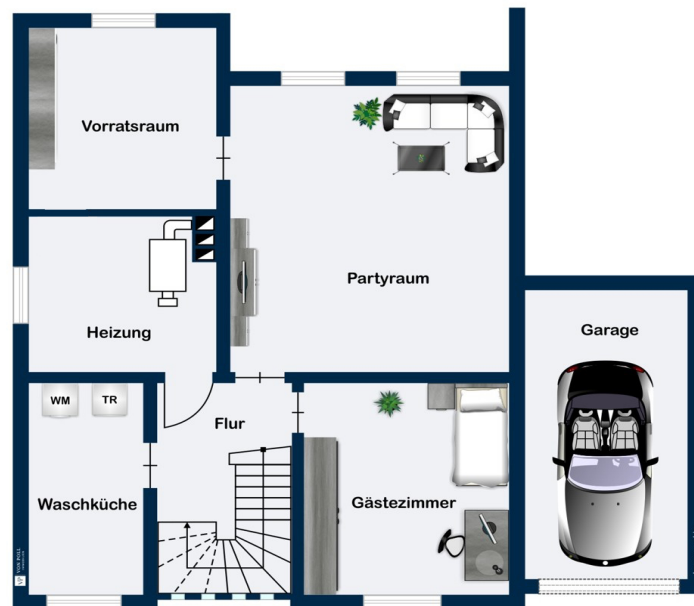
Shop Zweibrücken | Homburger Straße 40 | 66482 Zweibrücken | [zweibruecken@von-poll.com](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben**

## **Uma primeira impressão**

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses großzügige Wohnhaus in einer ruhigen Seitenstraße von Rodalben.

Das ursprünglich 1967 erbaute Haus bietet ausreichend Platz für eine große Familie. Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Wohn- und Esszimmer. Die angrenzende Küche ist vorbereitet und kann vom neuen Eigentümer nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden - alle erforderlichen Anschlüsse sind vorhanden. Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie einem Schlafzimmer. Dank der nahezu identischen Raumaufteilung im Erdgeschoss wären auch zwei Wohneinheiten denkbar. Das Erdgeschoss verfügt zusätzlich über eine schöne Terrasse und Zugang zum Garten.

Im Kellergeschoss befindet sich ein großer Raum für sämtliche Festlichkeiten in größerer Rund, ein Vorratsraum, die Waschküche mit WC und Dusche sowie ein Gästezimmer.

Von technischer Seite ist eine Gaszentralheizung installiert und über die letzten Jahre wurden diverse Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Beispielsweise wurden die Fenster getauscht (ca. 1995), das Dach neu eingedeckt und gedämmt. Nach heutigem Stand der Technik bedarf es jedoch weiterer Modernisierungsmaßnahmen.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie zum Beispiel Grundrisse und weitere Fotos per eMail zu oder beantworten erste Fragen per Telefon oder bei einem Termin in unserem Shop in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

**Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben**

## **Detalhes do equipamento**

- + **zwei Wohneinheiten möglich**
- + **mehrere Bäder**
- + **Garten**
- + **Terrasse**
- + **Keller mit Partyraum**
- + **Garage**
- + **elektrische Rolläden**
- u.v.m.**

**Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben**

## **Tudo sobre a localização**

Rodalben ist eine Stadt in Rheinland-Pfalz, südwestlich von Pirmasens im Landkreis Südwestpfalz. Sie liegt malerisch im Pfälzerwald und ist bekannt für ihre naturnahe Umgebung, insbesondere den Rodalber Felsenwanderweg.

### **Verkehrsanbindung:**

**Straße:** Rodalben ist über die Bundesstraße B10 und die nahegelegene A62 gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

**Bahn:** Die Stadt liegt an der Bahnstrecke Landau–Rohrbach und verfügt über einen Bahnhof mit Verbindungen nach Pirmasens, Zweibrücken und Landau.

**ÖPNV:** Buslinien verbinden Rodalben mit den umliegenden Ortschaften und Städten.

**Flughafen:** Die nächstgelegenen Flughäfen sind Saarbrücken (ca. 50 km) und Karlsruhe/Baden-Baden (ca. 80 km).

Rodalben bietet eine gute Infrastruktur für Pendler und Besucher, kombiniert mit einer attraktiven Natur- und Freizeitlandschaft.

**Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben**

## **Outras informações**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 261.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

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 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.

**Número da propriedade: 25419003 - 66976 Rodalben**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Erik Hofmann**

---

**Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken**

**Tel.: +49 6332 - 90 57 477**

**E-Mail: [zweibruecken@von-poll.com](mailto:zweibruecken@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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