

Obernheim-Kirchenarnbach

# Gepflegtes Wohnhaus mit Einliegerwohnung in einer ruhigen Seitenstraße im Ortsteil Kirchenarnbach

Número da propriedade: 26419018



PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 192 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 990 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach**

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

Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26419018	Preço de compra	249.000 EUR
Área	ca. 192 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	6	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	<b>Aquecimento central</b>	Certificado Energético	<b>Certificado de consumo de energia</b>
Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Consumo final de energia	<b>90.58 kWh/m²a</b>
Certificado Energético válido até	<b>19.07.2028</b>	Classificação energética	<b>C</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1980</b>

Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach

## 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)




Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach

## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach**

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses großzügige Wohnhaus mit Einliegerwohnung in einer ruhigen Anliegerstraße von Obernheim-Kirchenarnbach.

Das ursprünglich im Jahr 1980 erbaute Wohnhaus befindet sich auf einem knapp 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Ortsteil Kirchenarnbach. Dank der leicht erhöhten Lage genießen Sie einen schönen Ausblick über das Tal.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss ist großzügig geschnitten und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> bereits ausreichend Platz für eine Familie. Der moderne Grundriss mit drei Schlafzimmern eröffnet zudem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Herzstück des Hauses ist zweifellos der offene Wohn- und Essbereich, der direkt an die separate Küche angrenzt. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch das Hauptbadezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Im Zuge des späteren Dachgeschossausbaus entstand eine vollständige Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> in klassischer 2-Zimmer-Küche-Bad-Aufteilung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt neben der Waschküche, dem Heizungsraum sowie dem Heizöllager über weitere gut geschnittene Kellerräume mit großzügigen Platzreserven.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren regelmäßig durchgeführt. So wurde unter anderem eine Öl-Zentralheizung (ca. 2000) installiert, das Dach einschließlich der Dachfenster (ca. 2015) erneuert sowie die Terrassenüberdachung erneuert.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie die Grundrisse sowie die genaue Lage vorab per eMail zu oder beantworten erste Fragen per Telefon oder in unserer Geschäftsstelle in der Homburger Str. 40 in Zweibrücken.

**Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach**

## **Detalhes do equipamento**

**Hauptwohnung mit 3 Schlafzimmern**  
**separate Dachgeschosswohnung**  
**komplett unterkellert**  
**großes Grundstück (Hanglage)**  
**Garage zusätzlichem Stauraum**  
**Gartenhaus**  
**überdachte Terrasse**  
**Teilweise modernisiert**  
**Dachgeschossausbau 1990/1991**  
**Heizungstausch ca. 2000**  
**Dacherneuerung ca. 2015**  
**Terrassenüberdachung erneuert ca. 2015**

**Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach**

## **Tudo sobre a localização**

### **Lagebeschreibung**

**Kirchenarnbach ist ein idyllischer Ortsteil der Ortsgemeinde Obernheim-Kirchenarnbach im Landkreis Südwestpfalz. Die naturnahe Lage inmitten der reizvollen Landschaft der Sickinger Höhe bietet ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer hohen Wohn- und Lebensqualität.**

**Der Ort ist über das regionale Straßennetz gut an die umliegenden Gemeinden sowie die Städte Pirmasens, Zweibrücken, Landstuhl/Ramstein und Kaiserslautern angebunden. Die nahegelegenen Bundes- und Autobahnanschlüsse ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der überregionalen Verkehrswege. Ergänzt wird das Angebot durch Busverbindungen in die benachbarten Orte und zu den nächstgelegenen Bahnhöfen.**

**Die Infrastruktur im Ort und der näheren Umgebung deckt den täglichen Bedarf zuverlässig ab. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie weitere Dienstleistungen sind direkt im Ort bzw. in den umliegenden Gemeinden und Städten in kurzer Fahrzeit erreichbar. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie ein reges Vereinsleben unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser attraktiven Wohnlage.**

**Número da propriedade: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach**

## **Outras informações**

**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: 26419018 - 66919 Obernheim-Kirchenarnbach

## 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)**