Weselberg

# Modern und hochwertig ausgestattete Stadtvilla mit schön angelegtem Garten und großer Garage

***Objektnummer: 25419004***

**KAUFPREIS:** 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 220 m$^2$ • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 690 m$^2$

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25419004 |
| Wohnfläche | ca. 220 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2009 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 549.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 130 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis gültig bis | 14.04.2035 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 31.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 2009 |

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Die Immobilie

## 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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/zweibruecken

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen diese moderne und hochwertig ausgestattete Stadtvilla in Weselberg. Das Haus befindet sich in verkehrsgünstiger Lage auf einem ca. 690 m² großen Grundstück. Mit einer Gesamtfläche von ca. 350 m² bietet es ausreichend Platz für eine große Familie.

Schon beim Betreten des Hauses fällt die großzügige Raumaufteilung auf. Der Eingangsbereich mit integrierter Garderobe und freitragender Treppe lässt sich durch Glasschiebeelemente vom Wohnbereich und der Küche abtrennen und bietet auch Zugang zum Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum. Hier sind bereits Anschlüsse für eine Badinstallation vorbereitet, die bei Bedarf ein Wohnen auf einer Ebene ermöglichen.
Ein Highlight des Hauses ist sicherlich der große Wohn- und Essbereich mit Pelletofen und die angrenzende Terrasse mit großzügigem Sommergarten.
Auch die moderne Einbauküche lässt kaum Wünsche offen und bietet viel Stauraum sowie eine integrierte Sitzecke zum Frühstücken. Hinter der Küche befindet sich ein großer Abstellraum, der als Vorbereitungsküche und Vorratsraum genutzt werden kann. Praktischerweise ist dieser direkt von der Garage aus zugänglich und garantiert kurze Wege beim Ausräumen des Wocheneinkaufs. Ergänzt werden die Räumlichkeiten auf dieser Ebene durch einen weiteren Raum hinter dem Wohnbereich. Dieser kann flexibel als Spielzimmer für die Kinder oder als Arbeitszimmer genutzt werden.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit begehbarer Ankleide, zwei große Kinderzimmer sowie ein Gästezimmer. Außerdem gibt es zwei modern ausgestattete Bäder mit Dusche und Badewanne.

Von technischer Seite ist eine Wärmepumpe mit großem Speicher und Fußbodenheizung installiert. Der Pelletofen ist wassergeführt und speist zusätzlich Wärme mit ein. Das gedämmte Dachgeschoss ist begehbar und bietet ergänzend zu den Kellerräumen zusätzlichen Stauraum.
Die Doppelgarage bietet aufgrund ihrer Tiefe die Möglichkeit drei Fahrzeuge abzustellen. Vor dem Haus sind weitere Stellplätze vorhanden.

Der großzügige offene Wohn-/Essbereich, die moderne Küche mit separater Speisekammer, die überdachte Terrasse, der schön angelegte Garten und eine moderne Haustechnik sind sicherlich nur einige Vorteile, die für diese Immobilie sprechen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie Grundrisse sowie die genaue Lage per E-Mail zu oder beantworten erste Fragen vorab telefonisch oder bei einem persönlichen Termin in unserem Büro in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Ausstattung und Details

+ moderne Einbauküche
+ separate Vorbereitungsküche
+ mehrere Bäder
+ 4 Schlafzimmer
+ teilweise Fliegengitterinstallation
+ begehbare Ankleide
+ Möglichkeit zum Wohnen auf einer Ebenen
+ überdachte Terrasse mit Sommergarten
+ schön angelegter Garten
+ Geräte-/Gartenhaus
+ Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
+ Pelletofen (wassergeführt zur Heizungsunterstützung)
+ große Garage für 3 Fahrzeuge
+ mehrere Außenstellplätze
+ teilweise unterkellert
+ verkehrsgünstige Lage
+ Kindergarten und Grundschule in unmittelbarer Umgebung

u.v.m.

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Alles zum Standort

Weselberg ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben an. Der Ort liegt am westlichen Rand des Pfälzerwaldes, in einer landschaftlich reizvollen Umgebung zwischen sanften Hügeln, Feldern und Wiesen. Die Region zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage sowie eine ruhige, ländlich geprägte Atmosphäre aus.

Verkehrstechnisch ist Weselberg gut angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B270 und B10 sowie die Autobahn A62 ist eine schnelle Verbindung in Richtung Kaiserslautern, Pirmasens und Zweibrücken gewährleistet. Auch die französische Grenze ist in kurzer Zeit erreichbar, was der Region eine besondere grenznahe Lage verleiht.

Die Umgebung von Weselberg bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur, wie Wandern, Radfahren oder Erkundungstouren durch den Pfälzerwald. Die nächstgrößeren Städte bieten ergänzende Infrastruktur wie weiterführende Schulen, Krankenhäuser und ein vielfältiges Kulturangebot.

Weselberg selbst verfügt über eine gute Grundversorgung, ein reges Vereinsleben und eine enge Dorfgemeinschaft, was die Gemeinde besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv macht.

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 31.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

**Objektnummer: 25419004 - 66919 Weselberg**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken
Tel.: +49 6332 - 90 57 477
E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com