Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Modernisiertes Einfamilienhaus mit schönem Garten, PV-Anlage und 4 Garagenstellplätzen

Objektnummer: 25419009

KAUFPREIS: 279.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 140 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 720 m²

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

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

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Auf einen Blick

Objektnummer	25419009
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	118.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.04.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Die Immobilie

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Die Immobilie

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Die Immobilie

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Die Immobilie

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Die Immobilie

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Die Immobilie

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses modernisierte Einfamilienhaus in einer ruhigen Seitenstraße im Pirmasenser Stadtteil Gersbach.

Das um 1900 erbaute Haupthaus wurde 1986 durch einen Anbau erweitert. Im Erdgeschoss entstand ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Garten. Der moderne Grundriss mit offener Küche und Essbereich sowie einem weiteren Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt werden die Räumlichkeiten auf dieser Etage durch ein Gäste-WC.
Eine Ebene höher befinden sich das Elternschlafzimmer und das großzügige Badezimmer mit Dusche, Wanne und zwei Waschbecken. Zwei weitere Zimmer werden derzeit als Fitness- und Hobbyraum genutzt. Aufgrund ihrer Größe eignen sie sich aber auch als Kinderzimmer. Die großzügige Diele bietet sogar noch Platz für eine gemütliche Leseecke.

Technisch ist eine Öl-Zentralheizung mit Fußbodenheizung im Anbau sowie konventionellen Heizkörpern im ursprünglichen Teil des Gebäudes installiert. Im Jahr 2015 wurde die komplette Elektrik erneuert und einige Fenster ausgetauscht.
Die letzte Geschossdecke sowie die Dachschrägen zum Wohnbereich sind bereits gedämmt.

Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, das weitläufige Grundstück mit schön angelegtem Garten, zwei große Doppelgaragen sowie die erst kürzlich installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10 kWp inklusive 10-kW-Speicher sind nur einige der Highlights, die für diese Immobilie sprechen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen vorab weitere Informationen zum Haus per E-Mail zu oder beantworten erste Fragen per Telefon oder bei einem Termin in unserem Shop in der Homburger Str. 40 in Zweibrücken.

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Ausstattung und Details

+ Photovoltaikanlage 10 kWp und 10 Kw Speicher (2022)
+ derzeit positive Jahresbilanz (keine Stromkosten leichter Ertrag)
+ Erneuerung der kompletten Elektrik (2015)
+ Umstellung auf LED Beleuchtung
+ schön angelegter Garten mit Teich
+ Kräuter- und Nutzgarten im hinteren Bereich
+ großes Gartenhaus + Gerätehaus
+ überdachte Terrasse hinter der Doppelgarage
+ separate ebenfalls überdachte Lounge-Ecke
+ neue Doppelgarage aus 2022
+ weitere Doppelgarage aus dem Bestand mit neuer Elektrik
+ Rohrleitungen ca. 1990 erneuert
+ Anbau ca. 1986 (Porotonmauerwerk und Fußbodenheizung), Bestandsgebäude ca. 1900
+ Dacherneuerung ca. 1986
+ letzte Geschossdecke und Schrägen zum Wohnraum gedämmt
+ Erneuerung des Hauptbades ca. 1986, Gäste-WC ca. 2000
+ Öl-Zentral-Heizung 1997 (2024/25 komplett revidiert)
+ Holzofen (2022)
+ teilweise neue Kunststofffenster (2015)

u.v.m.

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Alles zum Standort

Gersbach ist ein malerisch gelegener Stadtteil von Pirmasens in Rheinland-Pfalz. Die Ortschaft liegt südwestlich des Stadtzentrums und ist eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Pfälzerwaldes. Diese naturnahe Lage verleiht dem Ort einen hohen Erholungswert und macht ihn besonders für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Wanderfreunde attraktiv.

Trotz der ländlichen Prägung ist Gersbach gut an das Stadtgebiet von Pirmasens angebunden. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Von dort bestehen auch gute Verkehrsanbindungen an die Bundesstraße B10 sowie an die Autobahn A8, was eine zügige Erreichbarkeit benachbarter Städte wie Zweibrücken, Kaiserslautern oder sogar das benachbarte Frankreich ermöglicht.

Gersbach zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage, ein dörflich geprägtes Gemeinschaftsleben und eine reizvolle Umgebung mit Wäldern, Wanderwegen und Aussichtspunkten aus. Die Mischung aus stadtnaher Lage und naturnaher Umgebung macht den Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für Familien, Senioren und Berufspendler gleichermaßen.

Objektnummer: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 118.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz

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