

Dahn

# Großzügiges Wohnhaus in beliebter Wohnlage mit großem Grundstück und Doppelgarage

CODE DU BIEN: 25419001



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

PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 780 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25419001        |
| Surface habitable      | ca. 180 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 8               |
| Chambres à coucher     | 6               |
| Salles de bains        | 3               |
| Année de construction  | 1920            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 269.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2000                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon               |

CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.03.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 306.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1920                      |

CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## La propriété



### 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



CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## La propriété





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses großzügige Wohnhaus in beliebter Wohnlage. Das ursprünglich um 1920 erbaute Haus wurde 1960 durch einen großzügigen Anbau erweitert und bietet ausreichend Platz für eine große Familie. Zahlreiche Räume im Erd- und Dachgeschoss sind flexibel nutzbar und ermöglichen eine moderne Raumaufteilung. So können im Dachgeschoss vier Schlafzimmer, teilweise mit Ankleide und direktem Zugang zum Bad, realisiert werden. Im Erdgeschoss stehen neben dem Wohn- und Esszimmer, der Küche mit Speisekammer sowie zwei Badezimmern zwei weitere Räume zur Verfügung. Diese können z.B. als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Auch eine Trennung in zwei separate Wohneinheiten ist denkbar. Haupt- und Nebeneingang sowie verschiedene Zugänge zum Garten sind ebenfalls vorhanden. Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch den Keller, eine Doppelgarage sowie einen großen Geräteschuppen mit Holzlager. Das ca. 780 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in einer ruhigen Anliegerstraße. Die leicht erhöhte Lage bietet einen schönen Blick über den Ort sowie auf die Burgen Tanstein, Grafendahn und Altdahn. Von technischer Seite wurde eine Gasbrennwertheizung (Bj. 2000) mit Solarunterstützung eingebaut. Die Elektroinstallation wurde teilweise erneuert und durch eine Photovoltaikanlage mit Kleinspeicher ergänzt. Vorbereitungen für die Installation einer Wallbox sind ebenfalls vorhanden. Nach heutigem Stand der Technik sind weitere Investitionen erforderlich. Das große Grundstück und die schöne Lage bieten jedoch eine gute Ausgangsbasis, um Ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Wünschen zu gestalten. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen vorab weitere Informationen wie Grundrisse, die genaue Lage sowie weitere Fotos per eMail zu. Erste Fragen beantworten wir gerne telefonisch oder bei einem persönlichen Termin in unserem Shop in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## Détails des commodités

- + neues Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- + mehrere Bäder
- + Gas-Zentral-Heizung (Brennwert ca. 2000)
- + Solarthermie
- + Photovoltaik
- + Doppelgarage
- + großer Garten
- + Blick auf die Burgen Tanstein, Grafendahn und Altdahn
- + Terrasse
- + Balkon
- + 2 Wohneinheiten möglich
- u.v.m.

CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## Tout sur l'emplacement

Dahn ist eine Stadt in der Südwestpfalz, Rheinland-Pfalz, und gehört zur Verbandsgemeinde Dahner Felsenland. Sie liegt im Herzen des Pfälzerwaldes, nahe der französischen Grenze, und ist bekannt für ihre beeindruckenden Sandsteinfelsen, die das Dahner Felsenland zu einem beliebten Wander- und Klettergebiet machen. Dahn befindet sich etwa: 20 km westlich von Pirmasens - 35 km südwestlich von Landau in der Pfalz - 50 km südlich von Kaiserslautern 10 km von der deutsch-französischen Grenze entfernt Einkaufsmöglichkeiten Dahn bietet eine gute Grundversorgung mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Einzelhändler. Verkehrsanbindung Straßenverkehr Bundesstraße B427 führt direkt durch Dahn und verbindet die Stadt mit Hinterweidenthal und Bad Bergzabern. Über die A8 und A62 sind weiter entfernte Ziele wie Pirmasens, Kaiserslautern oder Karlsruhe erreichbar. Die A65 (Karlsruhe–Ludwigshafen) ist in etwa 35 Minuten erreichbar und bietet eine gute Verbindung in Richtung Rhein-Neckar-Region. Bahnverbindung: Dahn liegt an der Bahnstrecke Landau–Pirmasens. Die Bahnhöfe Dahn, Dahn Süd und Dahn-Reichenbach bieten regelmäßige Zugverbindungen nach Hinterweidenthal, Pirmasens und Landau. In Hinterweidenthal besteht Anschluss an die Strecke Saarbrücken–Mannheim. Busverbindungen: Zahlreiche Buslinien verbinden Dahn mit den umliegenden Ortschaften und größeren Städten wie Pirmasens und Bad Bergzabern. Busse bieten außerdem Anbindung an Wander- und Ausflugsziele in der Region. Flughafenverbindung Flughafen Saarbrücken (~ 65 km) Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden (~ 55 km) Flughafen Frankfurt am Main (~ 140 km) Dahn ist eine landschaftlich reizvolle Stadt mit guter Straßen- und Bahnverbindung in die umliegenden Städte. Besonders für Naturliebhaber, Wanderer und Pendler bietet Dahn eine ruhige, aber dennoch gut erreichbare Wohnlage. Die Nähe zur französischen Grenze macht die Region zudem kulturell interessant und vielseitig.

CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 306.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25419001 - 66994 Dahn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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