

Rodalben

# Gepflegtes Wohnhaus mit Garten und Garage

CODE DU BIEN: 25419003



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

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 325 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben

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

CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25419003
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1967
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	259.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	261.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.03.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben

## 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: 25419003 - 66976 Rodalben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben

## La propriété



**VP** 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: 25419003 - 66976 Rodalben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben

## La propriété

**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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL IMMOBILIEN®**

**VP 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.

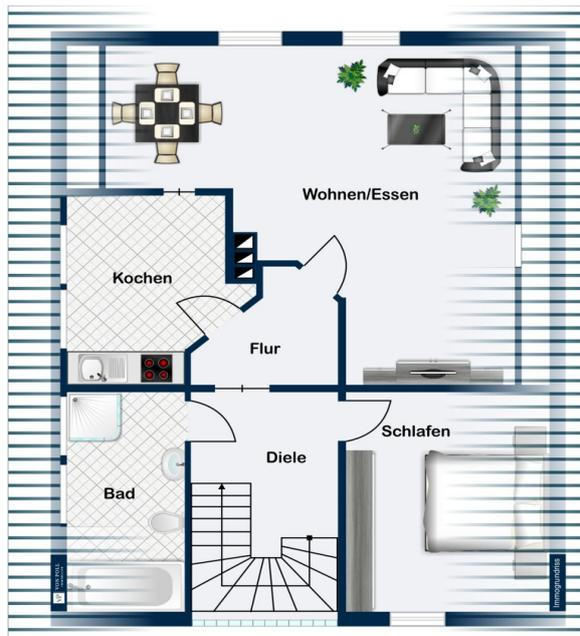
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

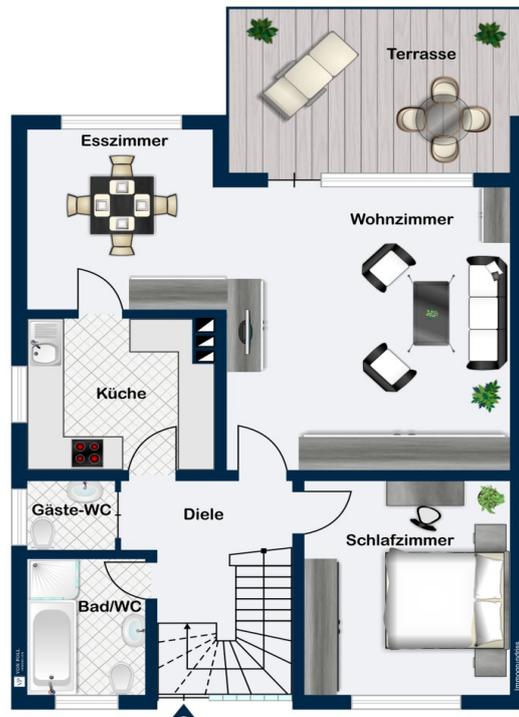
T.: 06332 - 90 57 477

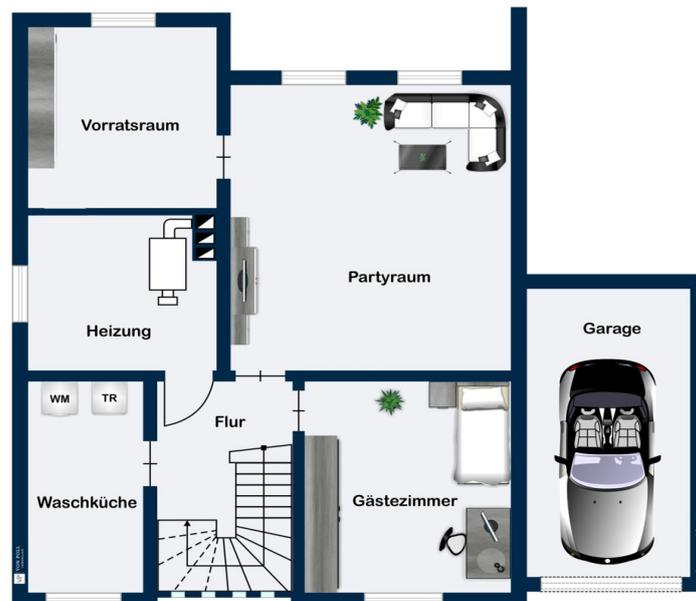
Shop Zweibrücken | Homburger Straße 40 | 66482 Zweibrücken | [zweibruecken@von-poll.com](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25419003 - 66976 Rodalben

## 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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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