**Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

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

***??????? ????????: 25419009***

**???? ??????: 279.000 EUR • ?????????: ca. 140 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 720 m²**

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25419009 |
| ????????? | ca. 140 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1900 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????????? ????? ??????????, 4 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 279.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2022 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 15.04.2035 |
| ???? ????????? | ???? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 118.30 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1900 |

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ?? ???????


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/zweibruecken

VON POLL FINANCE

**Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*www.von-poll.com/finanzieren*

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ??? ????? ????????

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.

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ????????????? ??? ???????

+ 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.

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ??? ??? ??? ??????????

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.

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 25419009 - 66954 Pirmasens – Gersbach, Pfalz**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Erik Hofmann

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com