

Pfeffelbach

# Moderne 2-ZKB-Eigentumswohnung mit Balkon – Seniorengerechtes & barrierefreies Wohnen mit Komfort!!!

Objektnummer: 25451006



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

**KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

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

Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 25451006                 |
| Wohnfläche    | ca. 53,66 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | 06.02.2025               |
| Etage         | 3                        |
| Zimmer        | 2                        |
| Schlafzimmer  | 1                        |
| Badezimmer    | 1                        |
| Baujahr       | 2023                     |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz            |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 189.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung         |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 24.09.2031             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 12.16 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Baujahr laut Energieausweis | 2023          |

Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen, neuwertigen Eigentumswohnung, die 2023 erst erbaut wurde. Der Wohnkomplex besteht aus insgesamt 17 Wohneinheiten. Diese seniorengerechte und barrierefreie Wohnung ist perfekt für ältere Menschen oder Personen mit Behinderungen. Sie bietet alles, was Sie für ein komfortables und selbstbestimmtes Leben benötigen!!! Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Ein Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang für alle und ist ideal für Rollstuhlfahrer. Die durchdachte, barrierefreie Gestaltung ermöglicht ein selbstständiges Wohnen. Der Wohn-Ess-Küchenbereich ist bereits ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche, die stilvoll und funktional ist: perfekt für Kochliebhaber. Das sehr moderne Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet, die den Zugang erleichtert und Komfort bietet. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die Fußbodenheizung in jedem Raum für gemütliche Wärme sorgt. Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe trägt zu kostensparendem und umweltfreundlichen Wohnen bei. Mit dem KfW 40+ Energiestandard profitieren Sie von hoher Energieeffizienz. Ein praktischer PKW-Stellplatz hinter dem Haus bietet zusätzlichen Komfort. Der großzügige Gemeinschaftsraum, der mit einem schönen Küchenbereich, ist ideal für gesellige Treffen mit Verwandtschaft und Nachbarn und fördert ein angenehmes Miteinander. Diese Eigentumswohnung vereint modernen Komfort mit seniorengerechter und barrierefreier Gestaltung – der perfekte Rückzugsort für ein selbstbestimmtes Leben!!! Überzeugen Sie sich selbst!!! Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf Ihnen diese Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen!!!

Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Ausstattung und Details

Highlights dieser seniorengerechten und barrierefreien 2-ZKB-Eigentumswohnung:

- Personenaufzug: bequemer Zugang für alle, ideal für Rollstuhlfahrer
- seniorengerecht und rollstuhlgerecht: sehr gut durchdachte, barrierefreie Gestaltung für ein selbstständiges Wohnen
- Badezimmer: Modernes Bad mit bodenebener Dusche – einfach und komfortabel
- hochwertige Einbauküche: stilvoll und funktional, perfekt für Kochliebhaber
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, sorgt für ein angenehmes Raumklima
- Fußbodenheizung: gemütliche Wärme in jedem Raum
- Luftwärmepumpe: Umweltfreundlich und kostensparend.
- KfW 40+ Energiestandard: hohe Energieeffizienz
- eigener PKW-Stellplatz: praktisch und bequem.
- großzügiger Gemeinschaftsraum mit Küchenbereich: ideal für gesellige Treffen mit Verwandtschaft und Nachbarn
- Hausmeisterservice vorhanden

Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Alles zum Standort

Pfeffelbach ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Kusel, Rheinland-Pfalz, die sich durch ihre idyllische Lage inmitten der Natur auszeichnet. Umgeben von sanften Hügeln und malerischen Wäldern bietet der Ort eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre, ideal für Naturliebhaber. Die Gemeinde verfügt über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, wie zum Beispiel Kusel, Freisen und Oberkirchen, die in kurzer Zeit mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Hier finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants und Freizeitangeboten. Entfernungen (in ca.): Kusel: 7 km Freisen: 7,6 km Oberkirchen: 7 km Birkenfeld/Nahe: 22 km Landstuhl: 33 km Kaiserslautern: 47 km

Objektnummer: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 12.16 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - Eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - Eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25451006 - 66871 Pfeffelbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59 Idar-Oberstein  
E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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