

Weselberg

# Modern und hochwertig ausgestattete Stadtvilla mit schön angelegtem Garten und großer Garage

Property ID: 25419004



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

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 690 m<sup>2</sup>

Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25419004                              |
| Living Space         | ca. 220 m²                            |
| Roof Type            | Half-hipped roof                      |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 2009                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 3 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 549.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 130 m²                                                                |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | ELECTRICITY            | Final Energy Demand                                  | 31.90 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 14.04.2035             | Energy efficiency class                              | A                         |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2009                      |

Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## The property



Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## The property



Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## The property



Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## The property



Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

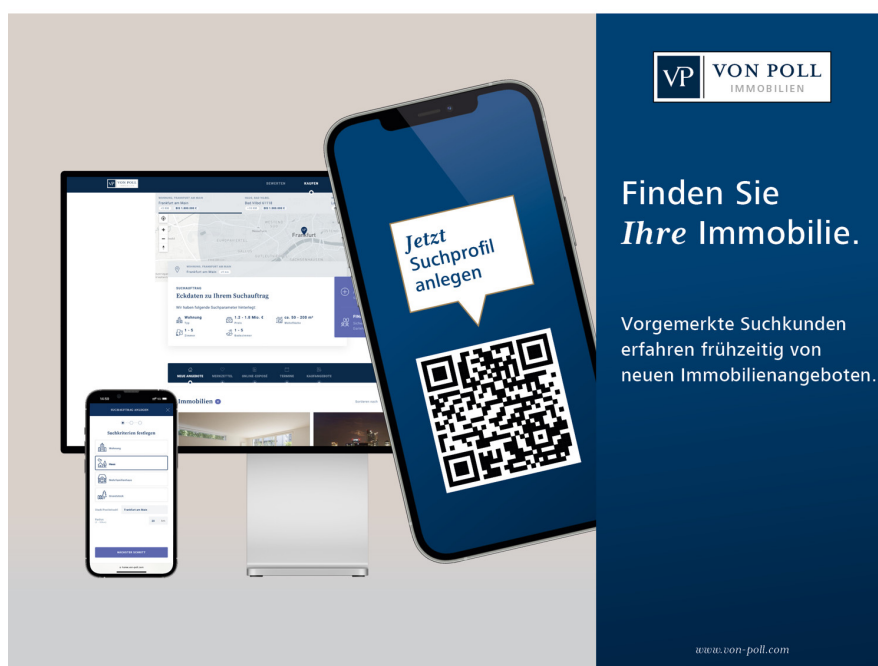
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## The property



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®



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)

Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen diese moderne und hochwertig ausgestattete Stadtvilla in Weselberg. Das Haus befindet sich in verkehrsgünstiger Lage auf einem ca. 690 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Gesamtfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine große Familie.

Schon beim Betreten des Hauses fällt die großzügige Raumaufteilung auf. Der Eingangsbereich mit integrierter Garderobe und freitragender Treppe lässt sich durch Glasschiebeelemente vom Wohnbereich und der Küche abtrennen und bietet auch Zugang zum Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum. Hier sind bereits Anschlüsse für eine Badinstallation vorbereitet, die bei Bedarf ein Wohnen auf einer Ebene ermöglichen. Ein Highlight des Hauses ist sicherlich der große Wohn- und Essbereich mit Pelletofen und die angrenzende Terrasse mit großzügigem Sommergarten.

Auch die moderne Einbauküche lässt kaum Wünsche offen und bietet viel Stauraum sowie eine integrierte Sitzecke zum Frühstück. Hinter der Küche befindet sich ein großer Abstellraum, der als Vorbereitungsküche und Vorratsraum genutzt werden kann. Praktischerweise ist dieser direkt von der Garage aus zugänglich und garantiert kurze Wege beim Ausräumen des Wocheneinkaufs. Ergänzt werden die Räumlichkeiten auf dieser Ebene durch einen weiteren Raum hinter dem Wohnbereich. Dieser kann flexibel als Spielzimmer für die Kinder oder als Arbeitszimmer genutzt werden.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit begehbare Ankleide, zwei große Kinderzimmer sowie ein Gästezimmer. Außerdem gibt es zwei modern ausgestattete Bäder mit Dusche und Badewanne.

Von technischer Seite ist eine Wärmepumpe mit großem Speicher und Fußbodenheizung installiert. Der Pelletofen ist wassergeführt und speist zusätzlich Wärme mit ein. Das gedämmte Dachgeschoss ist begehbar und bietet ergänzend zu den Kellerräumen zusätzlichen Stauraum.

Die Doppelgarage bietet aufgrund ihrer Tiefe die Möglichkeit drei Fahrzeuge abzustellen. Vor dem Haus sind weitere Stellplätze vorhanden.

Der großzügige offene Wohn-/Essbereich, die moderne Küche mit separater Speisekammer, die überdachte Terrasse, der schön angelegte Garten und eine moderne Haustechnik sind sicherlich nur einige Vorteile, die für diese Immobilie sprechen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie Grundrisse sowie die genaue Lage per E-Mail zu oder beantworten erste Fragen vorab telefonisch oder bei einem persönlichen Termin in unserem Büro in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## Details of amenities

- + moderne Einbauküche
- + separate Vorbereitungsküche
- + mehrere Bäder
- + 4 Schlafzimmer
- + teilweise Fliegengitterinstallation
- + begehbare Ankleide
- + Möglichkeit zum Wohnen auf einer Ebenen
- + überdachte Terrasse mit Sommergarten
- + schön angelegter Garten
- + Geräte-/Gartenhaus
- + Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- + Pelletofen (wassergeführt zur Heizungsunterstützung)
- + große Garage für 3 Fahrzeuge
- + mehrere Außenstellplätze
- + teilweise unterkellert
- + verkehrsgünstige Lage
- + Kindergarten und Grundschule in unmittelbarer Umgebung
- u.v.m.

Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## All about the location

Weselberg ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben an. Der Ort liegt am westlichen Rand des Pfälzerwaldes, in einer landschaftlich reizvollen Umgebung zwischen sanften Hügeln, Feldern und Wiesen. Die Region zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage sowie eine ruhige, ländlich geprägte Atmosphäre aus.

Verkehrstechnisch ist Weselberg gut angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B270 und B10 sowie die Autobahn A62 ist eine schnelle Verbindung in Richtung Kaiserslautern, Pirmasens und Zweibrücken gewährleistet. Auch die französische Grenze ist in kurzer Zeit erreichbar, was der Region eine besondere grenznahe Lage verleiht.

Die Umgebung von Weselberg bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur, wie Wandern, Radfahren oder Erkundungstouren durch den Pfälzerwald. Die nächstgrößeren Städte bieten ergänzende Infrastruktur wie weiterführende Schulen, Krankenhäuser und ein vielfältiges Kulturangebot.

Weselberg selbst verfügt über eine gute Grundversorgung, ein reges Vereinsleben und eine enge Dorfgemeinschaft, was die Gemeinde besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv macht.

Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 31.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 25419004 - 66919 Weselberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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