

Rodalben

# Wohn- und Geschäftshaus mit sechs Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten

Objektnummer: 23419020



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 475 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 19 • GRUNDSTÜCK: 750 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23419020 - 66976 Rodalben

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

Objektnummer: 23419020 - 66976 Rodalben

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 23419020                  |
| Wohnfläche   | ca. 475 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 19                        |
| Schlafzimmer | 13                        |
| Badezimmer   | 6                         |
| Baujahr      | 1963                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 7 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 449.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2004                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 215 m²                                                                |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 23419020 - 66976 Rodalben

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 133.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.09.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1963           |

Objektnummer: 23419020 - 66976 Rodalben

## Die Immobilie



Objektnummer: 23419020 - 66976 Rodalben

## Die Immobilie



Objektnummer: 23419020 - 66976 Rodalben

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 23419020 - 66976 Rodalben

## Die Immobilie

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 23419020 - 66976 Rodalben

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus in Rodalben. Das Haus befindet sich auf einem ca. 750 m<sup>2</sup> großen Grundstück in in verkehrsgünstiger Lage. Die sechs Wohnungen verfügen über eine gut vermietbare Aufteilung (2-4-ZKB) und sind bis auf das Dachgeschoss auch jeweils mit einem Balkon ausgestattet. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Über die letzten Jahre wurden fortlaufend Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem sind ca. 2004/2005 die beiden 3-ZKB Wohnungen im 1. und 2.Obergeschoss komplett renoviert worden und ca. 2007/2008 erfolgte die Renovierung eines Ladengeschäftes. Auch von technischer Seite wurde ca. 2004 die Heizung auf Gas umgestellt und ca. 2017 ein neuer Warmwasserspeicher installiert. Jahresmieteinnahme ca. 34.200 EUR. Gerne beantworten wir erste Fragen per Telefon oder bei einem persönlichen Termin in unserer Geschäftsstelle in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Objektnummer: 23419020 - 66976 Rodalben

## Ausstattung und Details

- + 6 Wohnungen (davon 1 renovierungsbedürftig/Leerstand)
- + 2 Ladengeschäfte
- + 7 Garagen
- + 4 Freiplätze
- + Gaszentralheizung (ca. 2004)
- + Warmwasserspeicher (ca. 2017)
- + Innenhof
- + Keller
- u.v.m.

Objektnummer: 23419020 - 66976 Rodalben

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 133.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 23419020 - 66976 Rodalben

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40 Zweibrücken  
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)