Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und tollem Fernblick über den Pfälzerwald

Objektnummer: 24419025

KAUFPREIS: 269.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 135 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 570 m²

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Auf einen Blick

Objektnummer	24419025
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	269.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.04.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	183.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Die Immobilie

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Die Immobilie

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Die Immobilie

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Die Immobilie

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Die Immobilie

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage von Waldfischbach-Burgalben. Das Haus liegt etwas erhöht und bietet somit einen herrlichen Blick über den Ort und den Pfälzerwald.

Im Untergeschoss befindet sich eine kleine Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Küche und Bad. Ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Duschbad wird derzeit in Verbindung mit der Hauptwohnung genutzt.
Der Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner sowie die Heizungsanlage. Ein weiterer Kellerraum ist durch einen späteren Anbau entstanden und wird als kleine Hobbywerkstatt genutzt. Beide Räume sind von außen zugänglich.
Eine Ebene höher befindet sich der Hauptwohnbereich. Die geräumige Küche bietet Platz für eine große Einbauküche und einen zusätzlichen Essplatz. Wohn- und Esszimmer sind miteinander verbunden. Zahlreiche, zum Teil bodentiefe Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine besondere Wohnatmosphäre. Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC.
Der großzügige Terrassenbereich ist überdacht und sowohl vom Essbereich als auch von der Küche aus zugänglich. Der pflegeleichte Garten ist terrassenförmig angelegt und bietet kreative Gestaltungsmöglichkeiten.
Straßenseitig erstreckt sich über die gesamte Länge des Hauses ein ebenfalls überdachter Balkon. Hier lassen sich in den Abendstunden die letzten Sonnenstrahlen und der Blick über den Pfälzerwald genießen.
Zusätzliche Raumreserven und Abstellmöglichkeiten sind in der Garage, im Gartenhaus sowie auf dem Dachboden vorhanden.

Technisch wurde das Haus in den achtziger Jahren umfangreich saniert und auch in den Folgejahren wurden anstehende Investitionen getätigt. So wurden 2001 die Fenster erneuert und 2019 die alte Heizung durch eine moderne Gaszentralheizung ersetzt.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen vorab weitere Informationen wie z.B. die genaue Lage, Grundrisse sowie ergänzende Fotos per eMail zu.

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Ausstattung und Details

+ flexibler moderner Grundriss
+ sehr gepflegter Zustand
+ Gaszentralheizung (2019)
+ Einliegerwohnung möglich
+ mehrere Bäder
+ Gäste-WC
+ großzügiger überdachter Außenbereich
+ Garten mit Gerätehaus
+ kleine Werkstatt im Keller
+ Garage

u.v.m.

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Alles zum Standort

Waldfischbach-Burgalben ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde liegt inmitten des Naturparks Pfälzerwald, einer der größten zusammenhängenden Waldflächen Deutschlands.

Geografische Lage:
Waldfischbach-Burgalben befindet sich im westlichen Teil des Pfälzerwaldes, etwa 15 Kilometer nordwestlich von Pirmasens und 30 Kilometer westlich von Kaiserslautern. Die Region ist geprägt von dicht bewaldeten Hügeln und sanften Tälern, die durch kleinere Flüsse und Bäche wie die Schwarzbach und die Moosalb durchzogen werden.

Verkehrsanbindung:
Waldfischbach-Burgalben ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die B270 verläuft durch die Gemeinde und verbindet sie mit Pirmasens im Süden und Kaiserslautern im Norden. Zudem gibt es eine Bahnanbindung über die Bahnstrecke Landau–Rohrbach, die unter anderem in Pirmasens und Kaiserslautern hält. Die Autobahn A6 ist etwa 25 Kilometer entfernt.

Wirtschaft und Infrastruktur:
Die Gemeinde ist eher ländlich geprägt, mit einem Schwerpunkt auf Tourismus, Forstwirtschaft und kleineren Handwerksbetrieben. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Schulen und Kindergärten. Auch Freizeitangebote wie Wanderwege, Radstrecken und Sportanlagen tragen zur Lebensqualität der Gemeinde bei.

Tourismus und Freizeit:
Durch ihre Lage im Pfälzerwald ist Waldfischbach-Burgalben ein beliebtes Ziel für Natur- und Wanderfreunde. Der nahegelegene Clausensee und verschiedene Wander- und Radwege wie der Pfälzer Waldpfad laden zu Outdoor-Aktivitäten ein. Historisch interessante Ziele in der Region sind die Burg Lemberg und das Kloster Hornbach.

Klima:
Das Klima in Waldfischbach-Burgalben ist gemäßigt und typisch für die Region des Pfälzerwaldes. Die Winter sind eher mild, während die Sommer warm, aber nicht extrem heiß sind. Der umliegende Wald sorgt für eine angenehme Frische und sorgt in den Sommermonaten für eine höhere Luftfeuchtigkeit.

Insgesamt zeichnet sich Waldfischbach-Burgalben durch eine ruhige, naturnahe Umgebung aus, die dennoch eine gute Anbindung an größere Städte und Infrastrukturen bietet.

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.4.2033.
Endenergiebedarf beträgt 183.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 24419025 - 67714 Waldfischbach-Burgalben – Waldfischbach-Burgalben (Gemeinde)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Erik Hofmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com