

Rodalben / Neuhof

# Exklusives Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Privatsphäre in Waldrandlage

CODICE OGGETTO: 24419012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 829.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 265 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.150 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / Neuhof

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / NeuhoF

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24419012
Superficie netta	ca. 265 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	829.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 300 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / Neuhof**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	123.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.05.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988



CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / Neuhof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / NeuhoF

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / NeuhoF

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / Neuhof

## La proprietà



**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)

Marktpreis	Veränderung	Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,33%	512,25€	+8,33%
294,294€		666,66€	+8,33%
4.150€			



CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / Neuhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / Neuhof

## La proprietà



**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



CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / Neuhof

## La proprietà

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)



**CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / Neuhof**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses exklusive Anwesen in Rodalben/Neuhof. Durch die leicht erhöhte Lage auf dem über 6.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie absolute Privatsphäre und einen herrlichen Blick über den Pfälzerwald - der Felsenwanderweg ist nur wenige Schritte vom Garten entfernt. Das komplett eingefriedete Grundstück in Waldrandlage wird zur Straße hin durch eine große Einfahrt mit elektrischem Tor abgegrenzt. Erst am Ende der langen Auffahrt erhält man einen Überblick über das großzügige Anwesen. Die hochwertige Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung, zahlreiche Terrassen, ein eigener Wellnessbereich sowie der exklusive und gepflegte Allgemeinzustand sind nur einige Highlights, die für diese Immobilie sprechen. Bereits im Eingangsbereich fällt der Blick auf die hochwertigen Holzvertäfelungen und die mit Bedacht ausgewählten Materialien. Das Herzstück des Hauses ist sicherlich der großzügige Wohn- und Essbereich. Der große offene Kamin mit gemütlicher Sitzecke lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Aber auch größere Gesellschaften finden hier Platz. Dank zahlreicher, zum Teil bodentiefer Fenster und einem großen Schiebeelement lässt sich das Leben drinnen und draußen an schönen Tagen fast nahtlos miteinander verbinden. Mehrere Terrassen rund um das Haus bieten sowohl Sonnenanbetern als auch Schattensuchenden zu jeder Tageszeit das passende Plätzchen. Die großzügige Küche mit Frühstücksplatz bietet viel Stauraum, der durch den angrenzenden Vorratsraum/Hauswirtschaftsraum ergänzt wird. Ein Zugang zur Garage in diesem Bereich sorgt für kurze Wege nach dem Einkauf und bestätigt die durchdachte Planung des Architekten und der Bauherren. Die Schlafzimmer befinden sich auf der gleichen Etage und sind durch einen stilvollen Vorraum vom Rest des Hauses getrennt. Beide Schlafzimmer verfügen über ein komplett ausgestattetes Bad en suite. Je nach Bedarf kann eines der Schlafzimmer in zwei separate Schlafräume unterteilt werden. Ein Gäste-WC, die Garderobe mit Einbauschränken sowie ein Fernsehzimmer im Wohnbereich runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Auch der Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, Whirlpool, separatem Duschbad sowie Umkleide- und Ruheraum lässt keine Wünsche offen. Neben Waschküche, Heizungsraum, Arbeitszimmer sowie Abstell- und Weinkeller bietet das Untergeschoß weitere unausgebaute Flächen, die flexibel nach eigenen Wünschen genutzt werden können. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen sowie die genaue Lage per eMail zu oder beantworten erste Fragen bei einem Telefonat bzw. einem persönlichen Termin in unserem Shop in der Homburger Straße 40 in Zweibrücken.

CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / Neuhof

## Dettagli dei servizi

### Ausstattungshighlights

- + großzügige Raumaufteilung
  - + exklusive Materialauswahl
  - + hochwertige Deckengestaltung mit individuellen Holzarbeiten
  - + Holzsprossenfenster teilweise in Rundbogenausführung / große Schiebeelemente
  - + mehrere Schlafzimmer
  - + En Suite Bäder
  - + offener Kamin sowie ein Außenkamin
  - + mehrere Terrassen
  - + separater Wellnessbereich mit Ruheraum und Umkleide
  - + Sauna, Dampfbad, Whirlpool und Duschbad
  - + Weinkeller mit Natursteinboden
  - + großzügige Erweiterungsmöglichkeiten im Kellergeschoss
  - + Doppelgarage mit Zugang zum Haus
  - + schön angelegter Garten mit altem Baumbestand
  - + komplett eingefriedetes Grundstück
  - + Eingangsportal mit elektrischem Tor
  - + Möglichkeit zum Bau einer Gewerbehalle
  - + Waldrandlage mit viel Privatsphäre
  - + Ausblick über den Pfälzerwald
  - + sehr gepflegter und hochwertiger Allgemeinzustand
- u.v.m.

**CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / Neuhof**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 123.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. 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.



CODICE OGGETTO: 24419012 - 66976 Rodalben / Neuhof

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)