

Eußerthal

Idyllisch gelegenes Ferienhaus inmitten der Natur

CODICE OGGETTO: 25067015www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 148.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119,1 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.420 m²

CODICE OGGETTO: 25067015 - 76857 Eußerthal

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

CODICE OGGETTO: 25067015 - 76857 Eußerthal

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25067015	Prezzo d'acquisto	148.000 EUR
Superficie netta	ca. 119,1 m ²	Casa	Casa vacanza
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Anno di costruzione	1967	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25067015 - 76857 Eußerthal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	420.90 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.08.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

CODICE OGGETTO: 25067015 - 76857 Eußerthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25067015 - 76857 Eußerthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25067015 - 76857 Eußerthal

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller
Besichtigungen – dank neuester
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse

CODICE OGGETTO: 25067015 - 76857 Eußerthal

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.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25067015 - 76857 Eußerthal

Una prima impressione

Mitten in der Natur, im Wochenendhausgebiet von Eußerthal befindet sich dieses charmante, 119 m² große Ferienhaus, das 1967 in massiver Bauweise errichtet wurde.

Das gemütliche Haus, umgeben von gewachsenen Bäumen und Sträuchern, bietet aufgrund seiner Hanglage eine wunderschöne Aussicht in die Natur. Es ist ideal für Naturliebhaber, die Wert auf Abgeschiedenheit und eine grüne Umgebung legen. Aufgrund seines Zuschnitts eignet es sich perfekt für die Nutzung als Ferien- oder Wochenendhaus für Paare oder Familien mit Kindern.

Über einen unbefestigten Weg erreichen Sie das Grundstück.

Eine Steintreppe entlang des liebevoll angelegten Vorgartens führt Sie zum Hauseingang im Untergeschoss. Hier erwarten Sie eine großzügige Diele mit Platz für Ihre Garderobe, ein Schlafzimmer, ein innenliegendes Duschbad sowie der Zugang zum Kellerbereich mit Heizraum und Waschküche.

Eine Holztreppe führt ins Erdgeschoss. Links befindet sich ein Duschbad, rechts der Zugang zum großzügigen, offenen Wohnraum. Dieser bietet ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft und den Essbereich. Die großen Fensterflächen lassen viel Licht ins Innere und bieten einen herrlichen Ausblick ins Grüne. Eine Holzschiebetür führt auf die sonnenverwöhnte Terrasse, auf der Sie schöne Stunden im Freien zum Grillen oder Entspannen verbringen können.

Im hinteren Bereich dieser Etage liegt die urige Küche mit gemütlicher Sitzecke. Die Eckbank, direkt am Fenster gelegen, bildet das Herzstück der Wohnküche. Hier kann gemeinsam gekocht und gefeiert werden.

Über einige Stufen gelangen Sie vom Wohnbereich zu zwei weiteren Zimmern, die als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Am Kopfende des Flurs gelangt man durch eine Glastür zum ehemaligen Schwimmbad, das seit längerer Zeit ungenutzt ist.

Folgende Renovierungen wurden durchgeführt:

Im Jahr 2022 wurde die Ölheizung erneuert, 2010 das Duschbad im Erdgeschoss modernisiert und 1990 das Duschbad im Untergeschoss gefliest. Ansonsten befindet sich das Haus in einem baujahrestypischen, sanierungsbedürftigen Zustand und wartet auf kreative Liebhaber, die es mit eigenen Ideen zu ihrem Ferienhaus verwandeln möchten.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück. Der Garten hinter dem Haus ist weitestgehend unberührt und geht nahtlos in den eigenen kleinen Wald über. Dies bietet insbesondere Kindern die Möglichkeit, das Thema Natur auf dem eigenen Grundstück zu entdecken.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage.

CODICE OGGETTO: 25067015 - 76857 Eußerthal

Dettagli dei servizi

- Ferienhaus im Ferienwohngebiet (erbaut 1967)
- innenliegendes Duschbad im UG (gefließt in 1990)
- Duschbad im EG (renoviert in 2010)
- Bodenbelag mit Holzdielen und Fliesen
- Einbauküche
- Öl-Zentralheizung von 2022
- 10.000 Liter Öl-Außentank
- Glasfaseranschluss liegt im Haus
- Hanglage
- Doppelgarage
- Grundstücksgröße 1.420 m² (Bauplatz 750 m², Waldfläche 670m²)

CODICE OGGETTO: 25067015 - 76857 Eußerthal

Tutto sulla posizione

Der idyllische Fremdenverkehrsort Eußerthal gehört mit seinen ca. 885 Einwohnern zur Verbandsgemeine Annweiler am Trifels. Umgeben von Wiesen, Bergen und Wald ist Eußerthal ein idealer Ausgangspunkt für viele reizvolle Wanderungen und Radtouren zu interessanten Aussichtspunkten oder gemütlichen Pfälzerwaldhütten.

Auch für das leibliche Wohl ist in Eußerthal gesorgt. Der Birkenthaler Hof ist für seine Forellen bekannt. Für die Kleinsten in der Gemeinde sind ein Kindergarten und eine Grundschule vorhanden.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Annweiler.

Der nächste Bahnhof ist in Albersweiler, etwa fünf Kilometer südöstlich von Eußerthal. Nach Albersweiler (5 km), Annweiler (7 km) und Landau (15 km) verkehrt täglich ein Bus.

CODICE OGGETTO: 25067015 - 76857 Eußerthal

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 420.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODICE OGGETTO: 25067015 - 76857 Eußerthal

Partner di contatto

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

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com