

Contwig

# Saniertes Wohnhaus mit großem Grundstück - Doppelgarage und Carport

Número da propriedade: 24419023



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

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 145 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.600 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 24419023                  |
| Área                   | ca. 145 m²                |
| Forma do telhado       | Telhado de sela           |
| Quartos                | 6                         |
| Quartos                | 3                         |
| Casas de banho         | 1                         |
| Ano de construção      | 1961                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 2 x Garagem |

|                             |                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 495.000 EUR                                                                          |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                           |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                                 |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                               |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Pellet                        | Procura final de energia                                 | 248.50 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 13.06.2033                    | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Pellet-Fuelled                | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1961                     |

Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## O imóvel





Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## O imóvel



Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## O imóvel



Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## O imóvel



### 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



### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## O imóvel



Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## O imóvel



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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)





Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## O imóvel



Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses frisch sanierte Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Contwig.

Das ursprünglich 1961 erbaute Wohnhaus wurde 2021 grundlegend saniert und modernisiert. Dabei investierten die Eigentümer ca. 275.000,- EUR. Auf zwei Etagen entstand ein helles wohnliches Zuhause, welches sich aufgrund der durchdachten Raumaufteilung für eine Familie aber auch für ein Pärchen mit dem Wunsch nach ausreichend Platzreserven eignet.

Der Eingangsbereich ist unterteilt in einen Windfang und eine separate Garderobe. Die großzügige Diele mit dem offenen Treppenaufgang wirkt sehr einladend und bietet Zugang zur Küche sowie zum Wohnzimmer. Die moderne Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Dank teils bodentiefer Fenster fällt auch hier viel Tageslicht ein.

Küche und Esszimmer sind praktischerweise durch eine Tür getrennt wobei der Ess- und Wohnbereich durch einen großen Durchgang fast nahtlos miteinander verbunden sind. Auch hier sorgen zahlreiche Fensterflächen für sehr viel Licht in den Räumen und geben den Blick ins Grüne frei. Die Terrasse zum Wohnzimmer ist etwas zurückversetzt und durch den Balkon auch von oben geschützt.

Die massive Treppe führt über eine Zwischenebene mit dem Gäste-WC ins Obergeschoss. Dieses bietet Platz für das Badezimmer sowie das Hauptschlafzimmer mit separater Ankleide und einem weiteren großen Schlafzimmer mit eigenem Balkon. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Gästezimmer oder Büro genutzt werden.

Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch das Kellergeschoss. Hier befinden sich zwei Vorratsräume, Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie ein weiterer Raum welcher derzeit als Hobby-/Fitnessraum genutzt wird.

Auch der Heizungsraum mit einer modernen Pelletheizung und Brennstofflager befindet sich auf dieser Ebene.

Zur Gartenseite befindet sich über die komplett Länge des Hauses eine überdachte Terrasse, die sich als Außenküche anbietet und fließend in den Garten übergeht. Dank der langen Einfahrt, einer Doppelgarage sowie ein Carport lässt sich hier auch ein größerer Fuhrpark unterbringen bzw. sind ausreichend Platzreserven vorhanden.

Durch die durchdachte und sorgsame Auswahl an Farben und Materialien bietet das Haus eine ganz besondere Wohlfühlatmosphäre. Überzeugen Sie sich selbst und



vereinbaren gleich einen persönlichen Besichtigungstermin.

Gerne senden wir Ihnen vorab weitere Informationen wie Grundrisse, die genaue Lage sowie weitere Fotos per eMail zu oder beantworten erste Fragen vorab per Telefon oder bei einem persönlichen Termin in unserem Shop in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## Detalhes do equipamento

### Ausstattungs Highlights

- + grundlegende Sanierung in 2021
- > Investitionssumme ca. 275.000,- EUR
- > Einbau einer Pelletsheizung
- > Estrich und Fußbodenheizung neu verlegt
- > Austausch der Fenster
- > Neues Badezimmer und Gäste-WC
- > Erneuerung der Elektro- und Wasserinstallation
- > Balkonsanierung
- > Boden-, Putz, Fliesen und Malerarbeiten
- > Dacheindeckung und Dämmung schätzungsweise 2000
- > neue Küche
- > Fliegengitter an allen Fenstern
- + moderne Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- + Kaminofen
- + Netzwerkanschlüsse
- + Terrasse und Balkon zur Straßenseite
- + großer Garten mit überdachter Terrasse
- + Gasanschluss
- + Entkalkungsanlage
- + Gewächshaus kann optional übernommen werden
- + Brunnen
- + Doppelgarage mit Kraftstromanschluss
- + Carport
- ... und vieles mehr

Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## Tudo sobre a localização

Contwig ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz, westlich von Zweibrücken gelegen. Die Gemeinde liegt im Tal der Schwarzbach und bietet eine ruhige, ländliche Umgebung mit guter Anbindung an die nahegelegenen Städte.

Verkehrsanbindung:

Straße: Contwig ist über die B424 und die nahegelegene A8 (Anschlussstelle Zweibrücken) gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

Bahn: Der Bahnhof Contwig liegt an der Strecke Pirmasens–Zweibrücken, mit Verbindungen in beide Städte.

ÖPNV: Mehrere Buslinien sorgen für eine Anbindung an Zweibrücken, Pirmasens und die umliegenden Gemeinden.

Flughafen: Der Flughafen Zweibrücken befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 5 km), größere Flughäfen wie Saarbrücken (ca. 40 km) oder Karlsruhe/Baden-Baden (ca. 90 km) sind ebenfalls erreichbar.

Contwig verbindet ländliche Idylle mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Städten Zweibrücken und Pirmasens.



Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 248.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Número da propriedade: 24419023 - 66497 Contwig

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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