Pirmasens – Stadtmitte

# Exklusiver und barrierefreier Bungalow in zentraler Lage von Pirmasens - Erstbezug -

*Objektnummer: 26419021*



KAUFPREIS: 779.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m$^2$ • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1000 m$^2$

Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte


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

Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26419021 |
| Wohnfläche | ca. 210 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2024 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 779.000 EUR |
| Haustyp | Bungalow |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 19.02.2035 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 16.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2022 |

Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

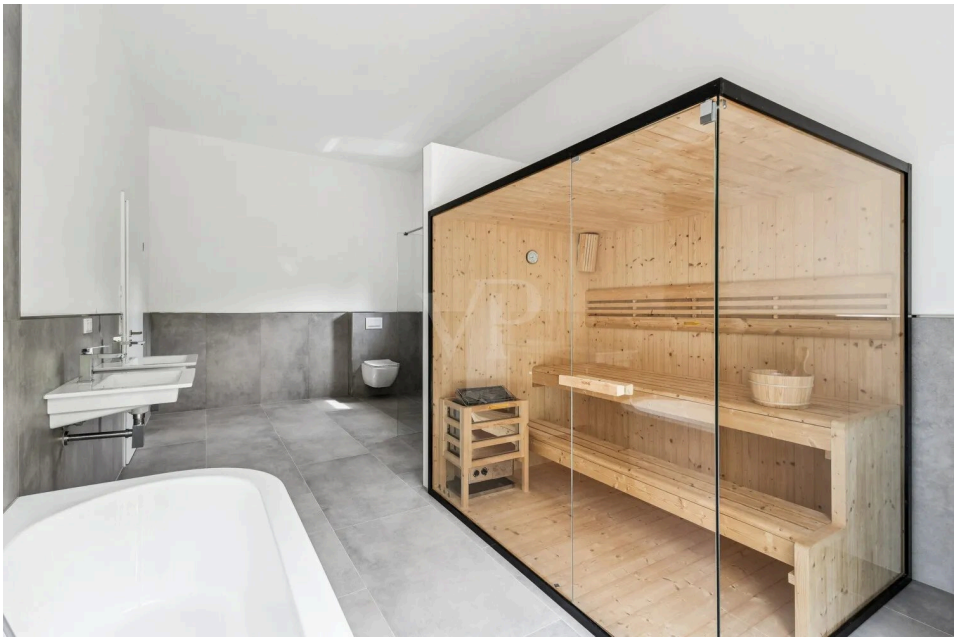
# Die Immobilie






Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

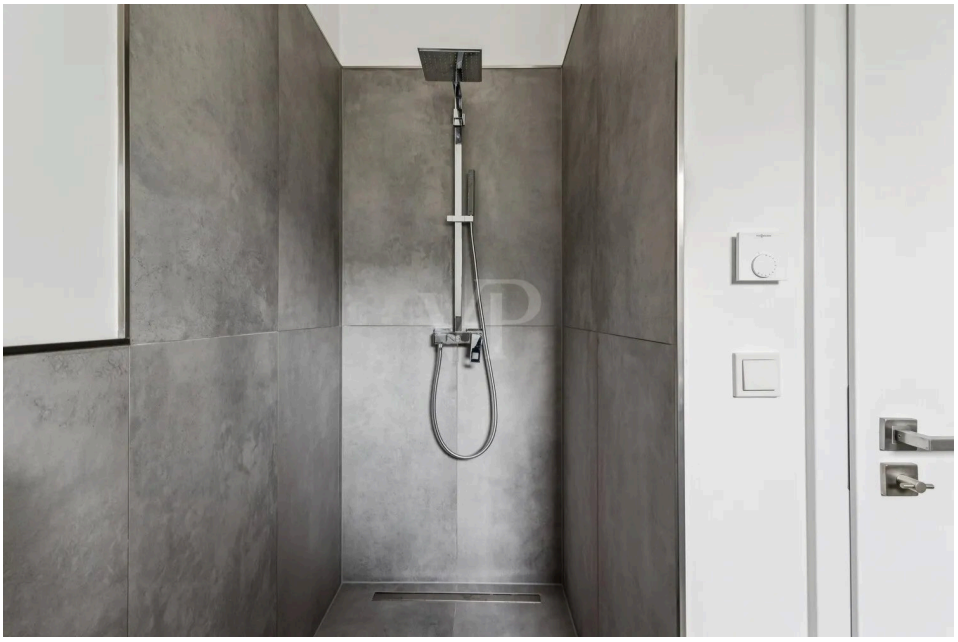
# Die Immobilie






Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Die Immobilie

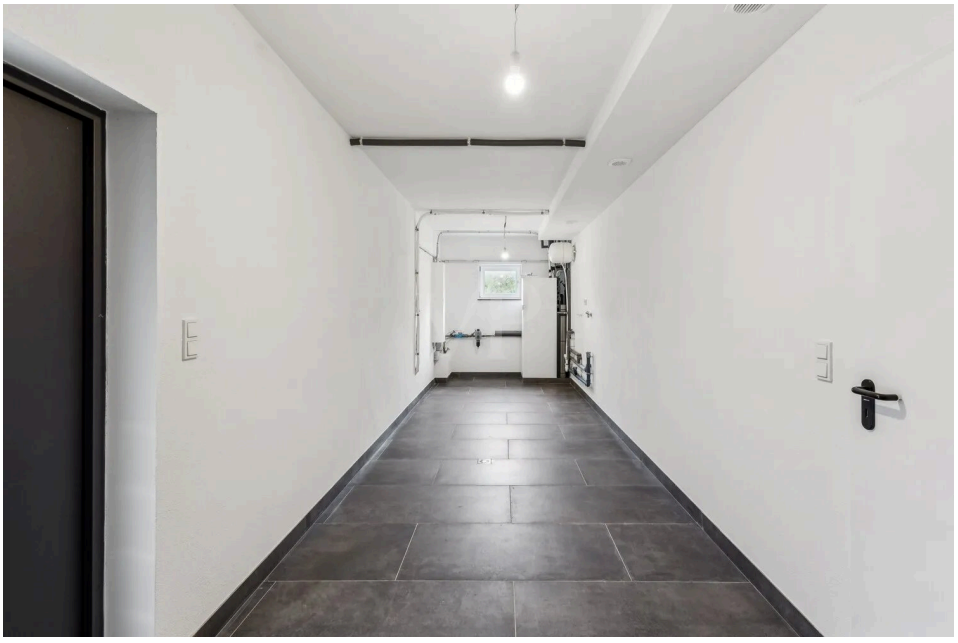




Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Die Immobilie






Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen diesen neuwertigen Bungalow in zentraler Lage von Pirmasens zum Erstbezug.

Das im Jahr 2024 fertiggestellte Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 1.025 m² großen Grundstück am Ende einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße. Das barrierefrei konzipierte Haus überzeugt durch einen großzügigen und flexibel nutzbaren Grundriss, der sowohl für eine Familie mit Kindern als auch für Paare mit dem Wunsch nach komfortablem Wohnen auf einer Ebene bestens geeignet ist.

Die großzügige Raumaufteilung mit einem offenen Wohn-/Essbereich sowie den bereits vorhandenen Vorbereitungen für eine Einbauküche mit freistehender Kochinsel schafft ein modernes und zugleich großzügiges Wohnambiente. Die Deckenhöhe von 3,40 Metern und der nahezu nahtlos anschließende Außenbereich unterstreichen dabei das offene Raumgefühl. Ein besonderes Highlight ist der frei im Raum platzierte Kaminofen, der sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich aus zugänglich ist und für eine besondere Atmosphäre sorgt.

Im hinteren Teil des Hauses befinden sich, etwas separiert vom Wohnbereich, zwei Schlaf- bzw. Arbeitszimmer sowie das Gäste-Bad. Das Hauptschlafzimmer ist über das Ankleidezimmer erschlossen, welches gleichzeitig über einen direkten Zugang zum Bad en Suite verfügt.

Das großzügig gestaltete Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne mit Blick in den Garten sowie einer Sauna vollständig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Nahezu alle Bereiche des Hauses verfügen über einen direkten Zugang zum Garten und ermöglichen so ein besonders harmonisches Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Vorratsraum. Durch seine Platzierung in unmittelbarer Küchennähe sowie im Zugangsbereich zur Garage sind die Wege nach dem Einkauf angenehm kurz.

Weitere Platzreserven bietet der großzügige Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Die geräumige Garage verfügt über ausreichend Fläche für bis zu drei Fahrzeuge und kann zusätzlich mit einem Regalsystem ausgestattet werden.

Auch technisch bietet die Immobilie zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung sorgt, kombiniert mit dem

KfW-55-Standard, für einen effizienten und sparsamen Betrieb. Der leistungsstarke 11-kW-Kamineinsatz bietet darüber hinaus eine zusätzliche und unabhängige Heizmöglichkeit. Vorbereitungen für die Installation einer PV-Anlage sowie für die Pooltechnik sind bereits vorhanden.

Aufgrund von Terminverzögerungen während der Corona-Pandemie wurde die Immobilie nach Fertigstellung nie bezogen. Sie präsentiert sich daher in einem neuwertigen Zustand und bietet die seltene Möglichkeit eines flexiblen Erstbezugs.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie Grundrisse, die genaue Lage sowie Außenaufnahmen per E-Mail zu oder beantworten erste Fragen vorab telefonisch oder bei einem persönlichen Termin in unserem Büro in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Ausstattung und Details

+ Neubau / Erstbezug / barrierefrei
+ KfW 55 Standard
+ Fußbodenheizung
+ Vissmann Vitocal 222S - Split Luft-Wasser-Wärmepumpe
>>> effizient und sparsam, besonders leise im Betrieb, Kühlfunktion, ideal kombinierbar mit PV-Anlage und Stromspeicher
+ Leda 11kW Kamineinsatz mit Gusskorpus und rahmenloser Scheibe im Wohn- sowie im Esszimmer
+ 3-fach verglaste Fenster - Schüco&Crown-Glass ClimaControl mit Argon Füllung
+ Pirnar Hauseingangstür
+ Legrand Video-Türsprechanlage
+ ca. 3,40 Meter Räumhöhe
+ 3 separate Schlafzimmer eines mit Bad en suite
+ 2 Bäder mit ebenerdiger Dusche
>>> Villeroy&Boch CeramicPlus, Grohe, Geberit
+ Sauna mit Panoramaverglasung
+ geräumiges Ankleidezimmer
+ Küchenvorbereitung für eine Kochinsel
+ separate Speisekammer
+ große überdachte Terrasse
+ Garage für 3 Fahrzeuge und weiterem Stauraum
+ Vorbereitung für PV-Anlage und Pool
u.v.m.

Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Alles zum Standort

Der Villa-Löser-Weg befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage von Pirmasens, zugleich mit guter Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr komfortabel. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind die regionalen und überregionalen Verkehrswege schnell erreichbar. Die Autobahnanschlüsse in Richtung Kaiserslautern, Saarland und Frankreich bieten zudem eine gute Anbindung für Pendler.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Nahversorgung und verkehrsgünstiger Lage macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die eine angenehme Wohnlage mit kurzen Wegen schätzen.

Objektnummer: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# Sonstige Angaben

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: 26419021 - 66955 Pirmasens – Stadtmitte

# 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