

Mehrfamilienhaus in Fischbach bei Dahn

**FERIENANLAGE! Renditeobjekt! EG
barrierefrei - neuwertige Immobilie-PV-
Anlage-Erdwärme-LWW-Wallboxen!**



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. BK00222

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.630.000 €**

Ansprechpartner:

Heiko Kennel

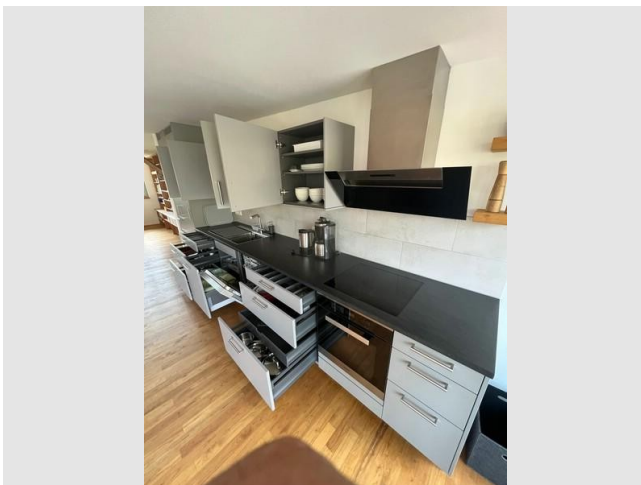
Telefon: 06501 9182907

Mobil: 0179 6981279

66996 Fischbach bei Dahn

Rheinland-Pfalz

Baujahr	1937	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	864,00 m²	Schlafzimmer	10
Zimmer	13,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	500,00 m²	Stellplätze	8
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Die Mittelgebirgslandschaft Pfälzer Wald im Bundesland Land Rheinland-Pfalz ist eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands. Er stellt die zentrale Landschaft der Pfalz dar von der er auch seinen Namen hat. Der Pfälzerwald ist gemeinsam mit den Vogesen Teil eines einheitlichen Mittelgebirgsraumes und bildet gleichzeitig die westliche Begrenzung der oberrheinischen Tiefebene.

Der Name Pfälzerwald wurde erst 1843 geprägt, als die Pfalz noch Teil des Königreichs Bayern war, der damit die Wälder auf dem Buntsandsteingebiet der Pfalz bezeichnet. Auf vielen Anhöhen mit ihren oftmals steil in den Himmel ragenden Klippen wurden vor allem zur Zeit des Hochmittelalters viele Burgen erbaut, von denen heute zumeist nur noch Ruinen Zeugen dieser Zeit sind. Zu allen Zeiten bemächtigten sich unterschiedlichste Herrscher dieses Gebietes obwohl aufgrund von nährstoffarmen Sandböden für Landwirtschaft und Berufe, die auch der Wald selbst bot, nur ein kärgliches Auskommen ermöglicht wurde.

Teile des Pfälzer Waldes gehörten schon immer zum Grenzgebiet unterschiedlichster Herzogtümer oder Königreichen und zu jüngerer Zeit mal zu Frankreich und mal zu Deutschland. Und Grenzgebiete hatten es zu früheren Zeiten nun einmal so an sich, dass Reisenden und vor allem fahrenden Händlern Wegegelder oder Zoll abverlangt wurden wenn sie diese Grenzräume passierten. Für die Verwaltung und die Zollformalitäten durch das Zoll erhebende Personal wurden Gebäude benötigt in denen diese Tätigkeiten stattfanden.

In unserem Fall handelt es sich um ein solches Gebäude und auch aus dieser Zeit noch seinen heutigen Namen trägt. Allerdings ist das alte Zollhaus in Fischbach bei Dahn heute alles andere als alt und auch kein Zollhaus in seinem ursprünglichen Sinne mehr. Es handelt sich architektonisch und gestalterisch mit seiner perfekten Verschmelzung zwischen alt und neu um ein mit modernster Umwelttechnik ausgestattetes, energetisch saniertes und gedämmtes, vollunterkellertes Gebäude.

Ausstattung

Es erzeugt über das Jahr doppelt soviel Energie wie es verbraucht. Über eine südliche orientierte 30 KW Photovoltaikanlage wird in 9 von 12 Monaten elektrische Energie durch die Sonne erzeugt. Die Anlage speist zudem noch einen 20 KWh Batteriespeicher und gerät nur an Tagen mit wolkenverhangenem Himmel in den Wintermonaten an ihre Grenzen der Leistungsfähigkeit.

Zwei wartungsfreie, energiefreie CO2-Sonden die aus einer Tiefe von 99 Metern Wärmeenergie aus dem Erdinnern über 2 Wärmepumpen für Warmwasser und Beheizung nutzbar machen runden, zusammen mit einer zentralen Be- und Entlüftung sowie dreifach verglasten Fenstern, das Konzept ökologischer Energiegewinnung und -einsparung ab.

Erd- und Obergeschoss (EG barrierefrei), von ihrer Raumaufteilung nahezu identisch, bieten Küche Wohn- Essbereich ein kleines und ein großes Bad sowie Raum für vier große Schlafzimmer von ca. 17,65 – 19,67 m². In allen Geschossen erfolgt die Beheizung sämtlicher Räume über Deckenheizungen. Eine Terrasse im EG sowie ein Balkon im OG erlauben Aufenthalte oder die Einnahme von Mahlzeiten unter freiem Himmel, wobei die Terrasse im EG vom Balkon im OG überdacht wird. Im Gegensatz zum OG ist das EG sowie das sich in ihm befindliche kleinere Bad in seinem Zugang und seiner Ausstattung barrierefrei. Die

hochwertig ausgestatteten zu den Essbereichen und den Wohnzimmern offenen und modernen Küchen mit zentralem Kochblock machen das Kochen zum gemeinsamen kommunikativen Erlebnis. Der Bodenbelag der Küchen ist in grauen Bodenfliesen gehalten.

Am 2,40 m langen und 1 Meter breiten Esstisch der auf bis zu 3 Meter verlängert werden kann finden dann auf der Eckbank und zusätzl. Stühlen mindestens 10 Personen Platz um ihre Mahlzeit zu sich zu nehmen.

Das größere der beiden Bäder, die beide mit grauen Bodenfliesen ausgelegt sind, lässt in seiner Ausstattung keine Wünsche offen und bietet einerseits eine abgetrennte begehbare raumhoch geflieste Dusche, als auch eine für die Entspannung nutzbare Badewanne.

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 91 00 445

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Die hellen Wandfliesen bieten einen klaren Kontrast zu den dunklen Bodenfliesen und die der Dusche und der Badewanne gegenüber liegenden Wand, welche mit rötlichen Riemchen verkleidet ist. Die zwei Waschbecken mit großen Spiegeln erlauben es sich zu zweit bei einer extravaganen Beleuchtung des gesamten Bades, der Morgen- oder Abendtoilette zu widmen, die im wahren Sinn des Wortes „Erlebnisbad“ dies zu einem Erlebnis werden lässt.

Die vier bereits erwähnten Schlafzimmer je Geschoss mit jeweils einem Doppelbett verfügen wie auch Flur, Wohn- und Essbereich über einen Hainbuchen Parkett Bodenbelag.

Das Dachgeschoss (DG) mit seinem offen Wohncharakter vermittelt den Flair eines Lofts. Küche, Wohn- und Essbereiche sind komplett offen gehalten und sind mit einem Parkettboden ausgelegt. Im gesamten DG ist die ursprüngliche Dachkonstruktion sichtbar und unterstützt dadurch zusätzlich den Flair eines Lofts. Der Bereich Küche/Essen ist beim Umbau durch eine großzügige Dachgaube, die auch einen Aufenthalt im Freien erlaubt, erweitert worden. Durch diese Dachgaube konnte auch das zweiläufige Treppenhaus bis zum DG erweitert und hierdurch sein einfacher Zugang ermöglicht werden. Im westlichen Giebelbereich befindet sich das chillige Bad welches durch seine Großzügigkeit nicht nur alleine für die Körperhygiene genutzt kann. Ein kleinerer ca. 12,66m² und ein großzügigerer Schlafraum von ca. 26,45m² mit Arbeitsplatz sowie eine Garderobe und ein von ihr aus zugängliches separates WC, welche beide über Dachflächenfenster belichtet werden, runden die Räumlichkeiten im DG ab.

Im Carport finden sich Abstellplätze für bis zu 8 Fahrzeuge von denen bis zu 3 E-Fahrzeuge durch Typ2 Ladesäulen gleichzeitig geladen werden können. Für die Kommunikation steht in Fischbach VDSL 250 zur Verfügung. SAT TV Empfang ist obligatorisch.

Infrastruktur:

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

4,76% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% errechnet sich durch 4% des Kaufpreises ,und/oder vergleichbarer Geschäfte/Werte, zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



13 Balkon im DG



14 Balkon im DG

Exposé - Galerie



16 PV Anlage auf Carport



18 EBK im DG

Exposé - Galerie



19 Kü und Eßbereich



20 Wohnbereich

Exposé - Galerie



21 Wohnbereich im DG



22 Bad im DG

Exposé - Galerie



23 Bad im DG



24 Bad im DG

Exposé - Galerie



25 Bad mit WM im DG



26 Bad im DG

Exposé - Galerie



27 SZi im DG



28 SZi im DG

Exposé - Galerie



29 SZi im DG



30 SZi im DG

Exposé - Galerie



31 SZi im DG



32 SZi im DG

Exposé - Galerie



33 Gäste WC im DG



34 Gäste WC im DG

Exposé - Galerie



35 AStR im DG



36 Lagerspeicher im DG

Exposé - Galerie



38 Lüftungsanlage auf dem Spei



40 Treppenhaus im DG

Exposé - Galerie



41 TrH im DG



42 TrH zum OG

Exposé - Galerie



43 Unterverteilung im DG



44 AStR im OG

Exposé - Galerie



45 Bad 1 im OG



46 OG Bad 1

Exposé - Galerie



47 OG WoZi



48 OG WoZi

Exposé - Galerie



49 OG WoZi



50 OG Eßbereich

Exposé - Galerie



51 OG EBK



52 OG Kü

Exposé - Galerie



58 OG SZi



59 OG SZi

Exposé - Galerie



60 OG Flur



61 OG Bad 2

Exposé - Galerie



62 OG Bad 2



63 OG Du im OG

Exposé - Galerie



64 OG Bad 2 mit Wanne



65 OG Bad 2

Exposé - Galerie



66 OG SZi



67 OG SZi

Exposé - Galerie



68 OG SZi



69 OG SZi

Exposé - Galerie

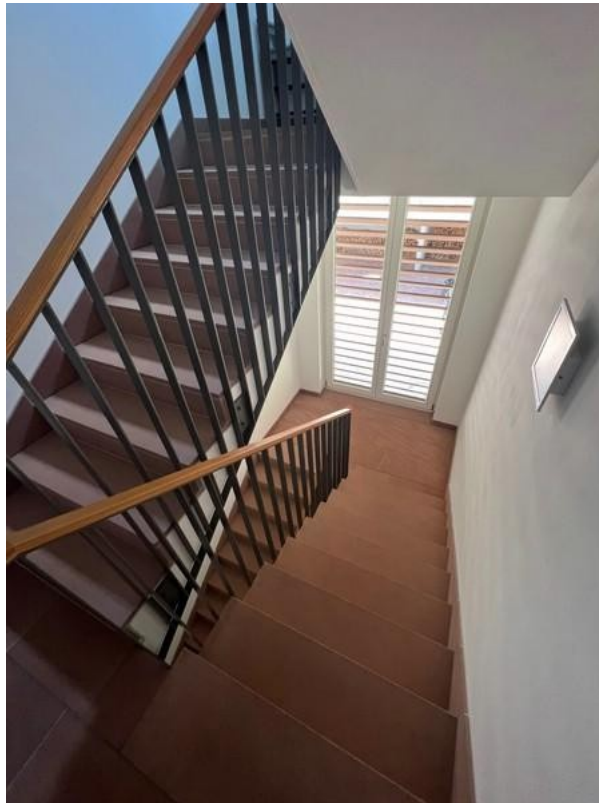


70 OG SZi



71 OG SZi

Exposé - Galerie



72 TrH im OG zum EG



73 TrH zum EG

Exposé - Galerie



75 EG barrierefrei Flur



76 EG Bad 1

Exposé - Galerie



77 EG Bad 1



78 EG Bad 1

Exposé - Galerie



79 EG SZi



80 EG SZi

Exposé - Galerie



81 EG Wozi



82 EG WoZi

Exposé - Galerie



83 EG EBK



84 EG Eßbereich

Exposé - Galerie



85 EG Eßbereich



87 KG

Exposé - Galerie



90 Technikraum



92 Technikraum

Exposé - Galerie



93 Technikraum



95 Technikraum

Exposé - Galerie



96 Technikraum - Speicher



98 E-Inst

Exposé - Galerie



99 E-Inst - PV - Solar



102 KG Waschküche

Exposé - Galerie



103 KG Waschküche



104 KG KR

Exposé - Galerie



106 Werkstatt im Carport



107 Hobbyraum im Carport

Exposé - Galerie



108 Gäste WC im Carport

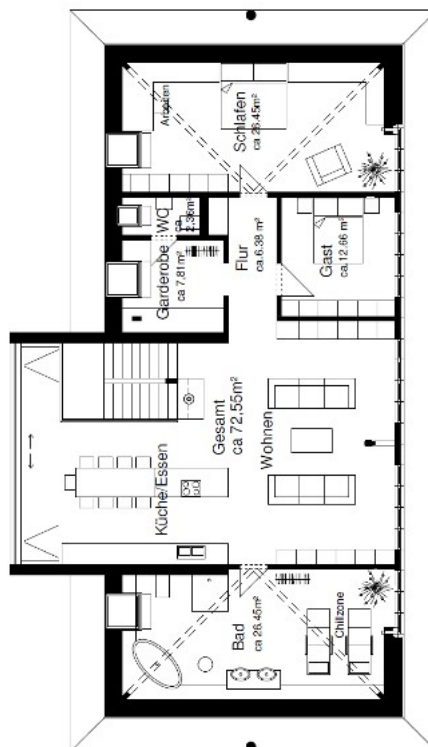


109 Gäste WC in Werkstatt

Exposé - Galerie



111 Wallbox 1



Grundriss DG