

## Einfamilienhaus in Pirmasens

**Doppelhaushälfte in ländl. Lage -  
Gegenpol zum Trubel in der Stadt. ZFH  
- MGH - Träume werden wahr!**



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



**Objekt-Nr. BK00277**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **274.500 €**

Ansprechpartner:  
Heiko Kennel  
Telefon: 06501 9182907  
Mobil: 0179 6981279

66955 Pirmasens  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	629,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

Diese im Jahr 1960 erbaute Doppelhaushälfte mit Satteldach, zuletzt 2023 modernisiert, befindet sich in einem Wohngebiet in Kirchberg. Das Anwesen bietet eine Gesamtwohnfläche von 195 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 629 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Es kann als Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus genutzt werden. beide Wohneinheiten verfügen über jeweils 2 Zimmer, Küche und Bad (2 ZKB) und umfassen jeweils etwa 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich stehen zwei Mansardenzimmer zur Verfügung, die sich ideal als Gästezimmer eignen. Auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus (MGH) ist möglich.

Die Wohneinheiten verfügen über helle Tageslichtbäder; das Bad im Obergeschoss ist zusätzlich mit einer Badewanne ausgestattet. im Jahr 2023 wurde die Heizung und die Bodenfliesen erneuert.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zum zentralen Flur, von dem aus alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss erreichbar sind. Links befindet sich ein großes Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse. Neben dem Schlafzimmer liegt das Badezimmer, ausgestattet mit WC, Dusche und einem Hygienebereich. Weiter führt der Flur in die großzügige Küche, die mit einer Einbauküche versehen ist und Platz für einen Esstisch bietet. Daneben befindet sich das Wohnzimmer, ebenfalls mit Zugang zur Terrasse.

Vom Flur aus führt eine Treppe in das erste Obergeschoss. Auch hier sind alle Räume direkt vom Flur zugänglich. Auf der rechten Seite befindet sich das Wohnzimmer, und daneben liegt ein weiterer Raum, der als Esszimmer genutzt wurde und Zugang zu einem Balkon bietet, der nach Südwesten ausgerichtet ist und einen Blick auf den Garten gewährt. Die angrenzende Küche ist ebenfalls mit einer Einbauküche und ausreichend Platz für einen Esstisch ausgestattet. Zudem gibt es ein Badezimmer mit Wanne, WC und Hygienebereich.

Vom Flur aus führt dieselbe Treppe weiter ins Dachgeschoss. Dort befinden sich ein Kinderzimmer, ein kleines Badezimmer mit WC und Waschbecken sowie ein weiteres großes Schlafzimmer.

## Ausstattung

Ein weitläufiger Garten hinter dem Haus ist ebenfalls Teil des Anwesens.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie pflegeleichten Fliesen-, Laminat-, und Teppich Boden vor.

Die Innentüren bestehen aus Holz und Glasfüllung.

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt.

Die Aluminiumfenster verfügen über Doppel Isolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind aus Kunststoff gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das Kabelfernsehen.

Die Internetverbindung erfolgt über 5G mit einer Geschwindigkeit von VDSL 100.000.

EG:

- Eingangsbereich
- 2 Zimmerwohnung, Küche, Bad mit Dusche

OG:

- 2 Zimmerwohnung, Küche, Bad mit Wanne

DG:

- 2 Schlafzimmer

- Bad

KG:

- Abstellräume-Lagerräume

Außen:

- Garten
- Terrasse
- Garage
- Außenstellplätze

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

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Gäste-WC, 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 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://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**

Ihr neues Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen begehrten Lage von PS Kirchberg. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Über die A 8 besteht Anschluss an das Saarland, Luxemburg und Lothringen, mit dem einspurigen Streckenabschnitt der A 62 ist der Anschluss nach Kaiserslautern und Trier gewährleistet. Die B 10 ist die Anbindung an die Rheinschiene. die Landesstraße 482 führt nach Rodalben und Donsieders, die Landesstraße 484 vom östlichen Stadtrand bis nach Vinningen. Die Landesstraße 486 schafft eine Verbindung nach Lemberg und Hinterweidenthal und die Landesstraße 600 dient als Zubringer zu den Autobahnen. Darüber hinaus existieren innerhalb der Stadtgrenzen mehrere Kreisstraßen.

Über die 6,97 Kilometer lange Stichstrecke Pirmasens Nord – Pirmasens Hauptbahnhof ist die Stadt seit 1875 mit dem Schienennetz verbunden. An ihr befanden beziehungsweise befinden sich der Alte und der Neue Fehrbacher Tunnel.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt an Wald und Wiesen mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren gehen oder Wandern.

### **Infrastruktur:**

Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## **Courtage**

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Galerie



4 Treppenhaus - Kellertreppe

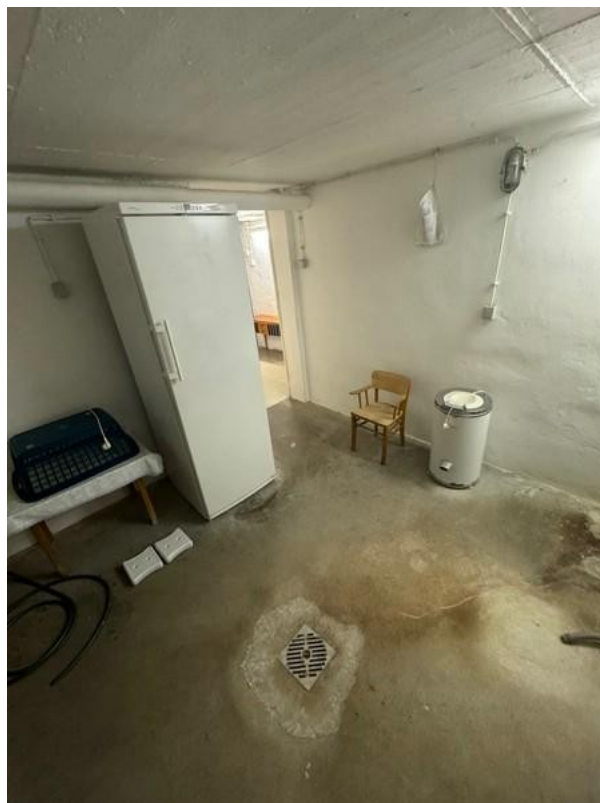


5 Kellertreppe 2

# Exposé - Galerie



6 KG Waschküche



7 Waschküche

# Exposé - Galerie



8 Kellerraum



15 EG SZi



# Exposé - Galerie



16 EG SZi Terrasse



17 EG Bad

# Exposé - Galerie



19 EG Kü



20 EG Kü

# Exposé - Galerie



21 EG WoZi Terrasse



24 Garten

# Exposé - Galerie



26 Garten



29 Treppenhaus zum OG

# Exposé - Galerie



30 Treppenhaus vor WE im OG



32 WoZi OG

# Exposé - Galerie



33 WoZi OG



34 WoZi OG

# Exposé - Galerie



36 OG Balkon



37 OG Balkon

# Exposé - Galerie



38 OG Kü



40 OG Bad Wanne



# Exposé - Galerie



42 Flur im OG



43 Arbeitszimmer im Speicher

# Exposé - Galerie



44 Büro im Speicher



45 Speicherausbau mit WC

# Exposé - Galerie



46 WC im Speicher



47 SZi im Speicher

# Exposé - Galerie



48 SZi im Speicher



51 Garage