

Rodalben

# Wohn- und Geschäftshaus mit sechs Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten

CODICE OGGETTO: 23419020

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

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 475 m<sup>2</sup> • VANI: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23419020 - 66976 Rodalben

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

CODICE OGGETTO: 23419020 - 66976 Rodalben

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                    |                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23419020                          | Prezzo d'acquisto                  | 449.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 475 m²                        | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Modernizzazione / Riqualificazione | 2004                                                                      |
| Vani                | 19                                | Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 13                                | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 6                                 | Superficie lorda                   | ca. 215 m²                                                                |
| Anno di costruzione | 1963                              | Caratteristiche                    | Balcone                                                                   |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera, 7 x Garage |                                    |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 23419020 - 66976 Rodalben

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.09.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 133.50 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1963                |

CODICE OGGETTO: 23419020 - 66976 Rodalben

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23419020 - 66976 Rodalben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23419020 - 66976 Rodalben

## La proprietà



### 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



CODICE OGGETTO: 23419020 - 66976 Rodalben

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Geschäftsstellenleiter Erik Hofmann und sein freundliches Team  
Immobilienmakler (IHK)

### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06332 - 90 57 477

Shop Zweibrücken | Homburger Straße 40 | 66482 Zweibrücken | [zweibruecken@von-poll.com](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



**CODICE OGGETTO: 23419020 - 66976 Rodalben**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus in Rodalben. Das Haus befindet sich auf einem ca. 750 m<sup>2</sup> großen Grundstück in in verkehrsgünstiger Lage. Die sechs Wohnungen verfügen über eine gut vermietbare Aufteilung (2-4-ZKB) und sind bis auf das Dachgeschoss auch jeweils mit einem Balkon ausgestattet. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Über die letzten Jahre wurden fortlaufend Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem sind ca. 2004/2005 die beiden 3-ZKB Wohnungen im 1. und 2.Obergeschoss komplett renoviert worden und ca. 2007/2008 erfolgte die Renovierung eines Ladengeschäftes. Auch von technischer Seite wurde ca. 2004 die Heizung auf Gas umgestellt und ca. 2017 ein neuer Warmwasserspeicher installiert. Jahresmieteinnahme ca. 34.200 EUR. Gerne beantworten wir erste Fragen per Telefon oder bei einem persönlichen Termin in unserer Geschäftsstelle in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

CODICE OGGETTO: 23419020 - 66976 Rodalben

## Dettagli dei servizi

- + 6 Wohnungen (davon 1 renovierungsbedürftig/Leerstand)
- + 2 Ladengeschäfte
- + 7 Garagen
- + 4 Freiplätze
- + Gaszentralheizung (ca. 2004)
- + Warmwasserspeicher (ca. 2017)
- + Innenhof
- + Keller
- u.v.m.

CODICE OGGETTO: 23419020 - 66976 Rodalben

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 133.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 23419020 - 66976 Rodalben

## Partner di contatto

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

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40 Zweibrücken  
E-Mail: [zweibruecken@von-poll.com](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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