

Wolfstein

## Altes Häuschen, neue Träume – Sie suchen ein Ferienhäuschen oder einen kleinen Wohnsitz ???

????????? ??????????: 25451010



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

???? ??????: 89.000 EUR • ??????????: ca. 89 m<sup>2</sup> • ??????: 2 • ?????? ????: 64 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

?? ??? ??????

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| ???????? ?????????           | 25451010  |
| ???????????                  | ca. 89 m² |
| ?????????                    | 2         |
| ?????????? ???<br>?????????? | 1         |
| ??????????                   | 1         |
| ???? ?????????????           | 1964      |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???????               | 89.000 EUR                                                                            |
| ?????                      | ????????????<br>???????????????                                                       |
| ???????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ?????????????         | 2009                                                                                  |
| ?????????<br>????????????? | ???????                                                                               |
| ???????                    | WC ????????????,<br>????????????????<br>?????????, ??????????                         |

???????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>??????????                                            | 387.91 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 19.09.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | H              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1964           |

??????? ???????? : 25451010 - 67752 Wolfstein

?? ????????





???????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

?? ????????



???????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

?? ????????





???????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

?? ????????





???????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

?? ????????



???????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

?? ?????????



???????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

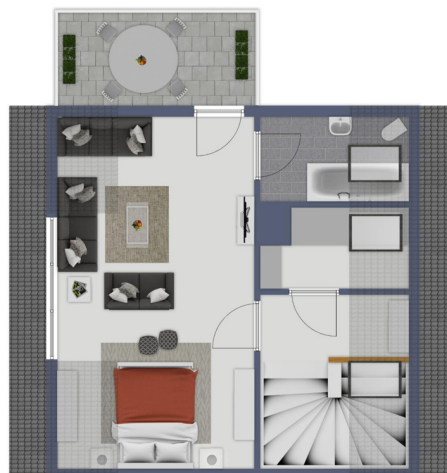
?? ????????





??????? ???????? : 25451010 - 67752 Wolfstein

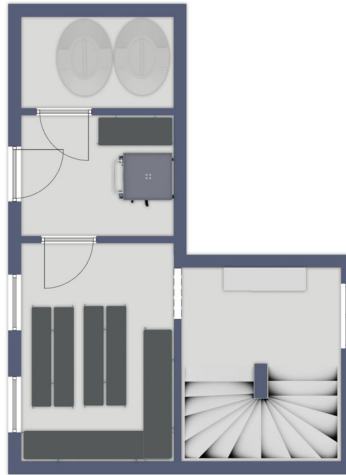
?? ????????





??????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

?? ????????



??????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

??? ?????? ??????????

Sie suchen ein gemütliches Ferienhaus oder einen kleinen Wohnsitz in ruhiger, naturnaher Lage ??? Dieses charmante Häuschen aus dem Jahr 1964 bietet ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen – es wartet auf Sie mit neuem Leben erfüllt zu werden!!!

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein kleiner Flur mit praktischem Gäste-WC. Von hier aus betreten Sie das großzügige Wohnzimmer, das Ihnen viel Tageslicht und Gestaltungsspielraum bietet. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Ideen und moderne Umgestaltung.

Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer mit Zugang zum ca. 8 m<sup>2</sup> großen Balkon – perfekt, um die ruhigen Abendstunden zu genießen. Zusätzlich finden Sie hier ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen praktischen Abstellraum.

Das Haus wird inklusive vorhandener Möblierung verkauft. Es befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand, da es seit 2009 unbewohnt ist – ideal für kreative Köpfe, Heimwerker oder Investoren, die den Charme älterer Häuser schätzen und Freude an der Umsetzung eigener moderner Wohnträume haben.

Im Keller befinden sich eine Ölheizung aus dem Jahr 1986, eine Waschküche sowie ein kleiner Vorraum. Einige kleine Sanierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt: So wurden Keller und Balkon vor ca. drei Jahren saniert, der Schornstein vor ca. fünf Jahren erneuert.

Dieses Objekt bietet eine solide Basis und viel Potenzial – ob als individueller Rückzugsort, gemütliches Wochenendhäuschen oder Projekt mit Entwicklungsperspektive. Hier können Sie Ihre ganz persönlichen Wohnideen in einer ruhigen, naturnahen Umgebung verwirklichen !!!

Wir würden uns freuen Ihnen dieses Häuschen persönlich vorstellen zu können!!!

??????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

???????????????? ???? ?????????

Highlights dieser Immobilie:

- + ideal für Handwerker, kreative Köpfe ....
- + inklusive vorhandenem Mobiliar
- + Schlafzimmer mit Zugang zu Balkon
- + u.v.m. ...

Raumaufteilung dieser Immobilie:

Erdgeschoss:

- 1 Eingangsbereich
- 1 Wohn-Esszimmer
- 1 Küche
- 1 Gäste-WC

Obergeschoss:

- 1 Schlafzimmer mit Zugang zu Balkon
- 1 Tageslicht-Badezimmer
- 1 Abstellraum
- 1 Balkon

Untergeschoss:

- + Lagerräume und ein Heizungsraum



??????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

??? ??? ??? ???????????

Dieses Häuschen befindet sich sehr zentral in Wolfstein, einer charmanten Kleinstadt im Lautertal im Landkreis Kusel, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Wespfälzer Berglands. Als staatlich anerkannter Erholungsort bietet Wolfstein eine naturnahe Umgebung mit hohem Freizeitwert – ideal für Naturliebhaber, Wanderfreunde und Ruhesuchende.

Fun Fact: Gemessen an der Einwohnerzahl zählt Wolfstein zudem zu den kleinsten Städten Deutschlands.

Trotz der idyllischen Lage ist Wolfstein verkehrstechnisch gut angebunden: Über die Bundesstraße B270 erreicht man in kurzer Zeit die Autobahn A6, was eine zügige Verbindung in Richtung Kaiserslautern, Saarbrücken oder Mannheim ermöglicht.

Entfernungen in (ca.) :

A6: 23 km

Supermarkt: 2 km

Bahnhof: 500 m

Medizinisches Versorgungszentrum: 400 m

Kaiserslautern: 23 km

Lauterecken: 11 km

Meisenheim: 20 km

Ramstein-Miesenbach: 21 km

??????? ?????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 387.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25451010 - 67752 Wolfstein

????????????? ?????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein

Tel.: +49 6781 - 56 38 202

E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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