



## 66954 Pirmasens

EFH / ZFH - Mehrgenerationenhaus - ein Traum zum Leben - die Schlüsselfee gibt es doch!



**199.000 €**

Kaufpreis

**190 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**750 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp**

Heiko Kennel

Tel.: 06501-918 2907

[kennel@schlapp-immobilien.de](mailto:kennel@schlapp-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	190 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	750 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	6
Wohneinheiten	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Gruppennummer	0

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% des
Courtage-Hinweis	Die

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.04.2025
gültig bis	04.04.2026
Baujahr (Haus)	1974
Endenergiebedarf	234.7
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1974
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Räume veränderbar	✓
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Rolladen	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Kunststoff	✓
Parkett	✓
Fliesen	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

### Breitbandzugang

Geschwindigkeit	16 Tausend
Technik	DSL

## Beschreibung zur Ausstattung

Beim Betreten des ausgebauten Dachgeschosses gelangen Sie zunächst in eine Diele, die die zentrale Erschließungsebene dieser Etage bildet. Direkt rechts neben dem Treppenaufgang befindet sich ein kleines Zimmer.

Am Ende der Diele liegt auf der rechten Seite ein Schlafzimmer. Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer, welches mit Dusche, WC, Fenster sowie einem Waschbereich ausgestattet ist.

Von der Diele aus besteht zudem ein direkter Zugang zum Wohnbereich.

Im Kellergeschoss befinden sich die Haustechnik sowie zusätzliche Abstell- und Lagerräume.

Zusätzlich stehen drei Garagenstellplätze sowie drei weitere Außenstellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.



Ein Haus mit viel Raum und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr neues Domizil in Massivbauweise erstreckt sich über das Kellergeschoss, das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss. Die Immobilie befindet sich in einem Wohngebiet von Gersbach, in der Nähe von Pirmasens und Zweibrücken.

Zur Immobilie gehört zudem ein Garten, der sich hinter dem Haus befindet.

In Ihrem neuen Zuhause erwarten Sie pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen, Parkett und PVC.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt.

Die Kunststofffenster sind doppelt verglast und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das Kabelfernsehen.

Die Internetverbindung erfolgt über LTE mit einer Geschwindigkeit von DSL 16.000.

Für Ihre Fahrzeuge stehen 3 Außenstellplätze und 3 Garagenplätze zu Verfügung.

EG:

- Eingangsbereich
- 4 Zimmer, Küche, Bad
- Wintergarten

OG:

- 4 Zimmer, Küche, Bad

DG:

- Diele
- Bad
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Wohnbereich

Außen:

- Terrasse
- Garten
- Balkon
- 3 Garagenstellplätze
- 3 Außenstellplätze

Angaben zum Energieausweis: Der Energieausweis liegt vor und ist gültig



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: G
- erstellt am: 30.04.2025
- gültig bis: 30.04.2035
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 234,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1974

-----

Dieses Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit Satteldach wurde im Jahr 1974 erbaut und befindet sich in Gersbach. Es verfügt über eine Wohnfläche von 190 m<sup>2</sup> (ohne ausgebauten DG) und steht auf einem großzügigen Grundstück von rund 750 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie besteht aus zwei separaten Wohneinheiten mit jeweils vier Zimmern, Küche und Bad und eignet sich damit ideal als Mehrgenerationenhaus oder auch als attraktives Renditeobjekt.

Das Gebäude ist vollständig gedämmt. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung mit einem 10.000-Liter-Außentank, der im Jahr 2025 durch den TÜV geprüft und abgenommen wurde.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich mit angrenzendem Treppenhaus. Geradeaus führt eine Tür in den separaten Wohnbereich.

Innerhalb der Wohneinheit befindet sich auf der rechten Seite ein Schlafzimmer, auf der linken Seite ein weiteres Zimmer. Im weiteren Verlauf liegt ein Arbeitszimmer, das sich ebenfalls flexibel nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, Fenster, WC sowie einem Waschbereich ausgestattet.

Am Ende des Flurs befindet sich die Küche, die mit einer Einbauküche versehen ist. Von hier aus besteht direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten. Angrenzend an die Küche liegt das Wohnzimmer, das zusätzlich über einen separaten Zugang zum großzügigen Wintergarten verfügt. Vom Wintergarten aus gelangen Sie ebenfalls direkt in den Außenbereich mit Garten und Terrasse.

Die separate Wohneinheit im Obergeschoss ist ebenfalls ähnlich aufgebaut. Im Eingangsbereich stehen drei Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können.

Ein zentraler Flur erschließt alle weiteren Räume dieser Etage. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC, Fenster und einem Waschbereich ausgestattet.

Die Küche verfügt über einen Zugang zum Balkon, der auch direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist. Dadurch entsteht eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

## Lage

Ihr neues Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus - Mehrgenerationenhaus liegt in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage von Gersbach. 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.



Gersbach (historisch auch: Gerspach) ist ein Stadtteil von Pirmasens

Der Ortsteil ist über die von den Stadtwerken Pirmasens betriebenen Buslinie 203 und 209 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Durch den Ort führt die Kreisstraße 6, die eine Verbindung mit Winzeln und Windsberg schafft. Nördlich des Siedlungsgebiets verläuft außerdem die Landesstraße 600.

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

## Sonstige Angaben

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 Kenel  
Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40  
Mobil:+49 (0)179 – 698 1279  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.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.





















