Schmalenberg

Charme & Ruhe: Mühlenanwesen für Künstler & Naturliebhaber

Objektnummer: 25419010

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 390.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 6.600 m²

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25419010
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1823

Kaufpreis	390.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 300 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	09.06.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	264.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1823

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Die Immobilie

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/zweibruecken

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses ehemalige Mühlenanwesen in der Südwestpfalz.

Inmitten unberührter Natur liegt dieses charmante, nicht denkmalgeschützte Mühlenanwesen aus dem 19. Jahrhundert – ein echtes Refugium für Künstler, Ruhesuchende oder Selbstversorger. Das Anwesen besteht aus einem liebevoll renovierten Fachwerkhaus, einer ehemaligen Scheune mit Galerie und Atelier, einem Backhaus sowie einem stillgelegten Brennhaus.
Das Anwesen befindet sich seit dem Erwerb 1960 in Familienbesitz. Im Haupthaus wurden den Erfordernissen entsprechend zahlreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.
Highlights: moderne Gas-Brennwert-Therme, Kaminofen, Elektrik erneuert (2009), Eigenwasserversorgung mit 25?m Brunnen (Pumpe neu 2021), neue Dacheindeckung am Nebengebäude (2006), zweiter Flüssiggastank für das Atelier ermöglicht den Einbau einer weiteren Heizung uvm.

Nahezu Alleinlage im Hirschalbtal, erreichbar über private Wege, ca. 20 Min. nach Kaiserslautern, ca. 60 Min. nach Frankfurt oder Karlsruhe. Der ideale Rückzugsort mit Natur, Ruhe und kreativem Freiraum!

Gerne beantworten wir erste Fragen vorab per Telefon unter 0 63 32 - 90 57 477 oder in unserem Shop in der Homburger Straße 40 in Zweibrücken bzw. senden Ihnen das ausführliche Exposé per eMail zu.

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Ausstattung und Details

+ großes Haupthaus mit zwei Bädern und mehrere Schlafräume
+ Kaminofen und Brennwerttherme für Heizung und Brauchwasser
+ Stromleitungen ca. 2009 erneuert
+ Eigenwasserversorgungsanlage für Haupt- und Nebengebäude
+ Brunnenschacht mit Tauchpumpe (2021 erneuert)
+ Nebengebäude mit Kaminzimmer und Galerie
+ Dacheindeckung des Nebengebäudes ca. 2006 erneuert
+ ehemaliges Schwimmbad im Außenbereich
+ Backhaus mit Ofen und Sitzecke
+ Keramikbrennhaus wurde 1972 angebaut und 1990 stillgelegt
+ idyllische Lage
+ Bachlauf direkt am Grundstück
+ zwei Zufahrtsmöglichkeiten

u.v.m.

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Alles zum Standort

Idyllisches Anwesen in Alleinlage im Herzen des Pfälzerwaldes

Willkommen in einem echten Naturparadies: Dieses einzigartige Anwesen befindet sich außerhalb der Ortslage von Schmalenberg und liegt malerisch eingebettet zwischen den charmanten Gemeinden Schmalenberg, Geiselberg und Heltersberg im Landkreis Südwestpfalz.

Genießen Sie absolute Ruhe und Privatsphäre – und das bei gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit: Die Stadt Kaiserslautern erreichen Sie in nur ca. 20 Autominuten, nach Frankfurt oder Karlsruhe gelangen Sie jeweils in rund einer Stunde.

Die Zufahrt zum Anwesen erfolgt über die Kreisstraße K30 von Schmalenberg oder alternativ über die idyllische Hirschalbstraße von Geiselberg. Beide Wege führen über private Zufahrten – ein zusätzliches Plus an Exklusivität und Ruhe.

Nur etwa 150 Meter talaufwärts befindet sich eine weitere historische Mühle, heute bekannt als das „Anglerparadies Hirschalbermühle“. Ansonsten genießen Sie absolute Alleinlage: Im gesamten Hirschalbtal gibt es im Umkreis von rund vier Kilometern keine weiteren Siedlungen.

Ein besonderes Highlight des Anwesens ist der malerische Bachlauf der Hirschalbe, der direkt durch das Grundstück fließt und die natürliche Grenze zwischen den Gemarkungen Schmalenberg und Geiselberg bildet – ein Ort wie aus dem Bilderbuch.

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 264.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1823.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken
Tel.: +49 6332 - 90 57 477
E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com