

Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

# Exklusives Wohnen auf einer Ebene Bungalow mit großem Grundstück und viel Privatsphäre

Objektnummer: 26419015



KAUFPREIS: 974.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 315 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 4.165 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26419015	Kaufpreis	974.000 EUR
Wohnfläche	ca. 315 m <sup>2</sup>	Haus	Bungalow
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1989		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Öl</b>	Endenergiebedarf	<b>123.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.11.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Öl</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1989</b>

Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## Die Immobilie



**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



Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses exklusiv und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus im Herzen der Südwestpfalz.

Der ursprünglich 1989 erbaute Bungalow wurde 2019 umfangreich saniert und durch einen Anbau ergänzt. Dadurch entstanden im vorderen Teil zwei großzügige Kinderzimmer sowie zur Gartenseite eine Erweiterung des offenen Wohn-/Essbereichs. Die bodentiefen Fenster verbinden diesen nahezu nahtlos mit der Terrasse und dem Außenbereich.

Ein Highlight des Hauses ist sicherlich die individuell nach den Wünschen der Bauherren geplante Einbauküche. Ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten sowie einem vollintegrierten Weinkühlschrank lässt sie keine Wünsche offen und erfüllt alle Anforderungen an das moderne Familienleben. Die klare Linienführung sowie die symmetrische Planung setzen zudem ein klares Design-Statement.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der Blick auf den weitläufigen Wohnbereich sowie die hochwertige Auswahl an Materialien. Beispielsweise auf den nahezu fugenlosen Natursteinboden, der zur Küche hin in einen modernen Industrieboden übergeht. Die neuen Materialien wurden mit Bedacht ausgewählt und harmonisch aufeinander abgestimmt. Die Kombination aus historischen Stücken, Kunst und zeitlosen Designklassikern sorgt für eine ganz besondere Wohnatmosphäre.

Der moderne Grundriss bietet viel Platz für größere Runden mit Freunden und Geschäftspartnern, ist aber gleichzeitig alltagstauglich für das Familienleben. So verschwinden beispielsweise Jacken und Schuhe in einem separaten Garderobenraum, der gleichzeitig die Verbindung zum Hauswirtschaftsraum und zur Garage herstellt. Die beiden Kinderzimmer zur Straßenseite werden durch ein Gästezimmer, das Gästebad sowie ein separates Arbeitszimmer ergänzt.

Das Elternschlafzimmer mit eigener Sauna sowie einem voll ausgestatteten Bad en suite befindet sich hingegen zur Gartenseite und bietet die gewünschte Privatsphäre mit Blick auf das weitläufige Grundstück.

Die Außenanlage unterteilt sich in den Poolbereich mit großer, teilweise überdachter Terrasse sowie einem Gartenhaus mit der Pooltechnik. Der hintere Teil des Grundstücks wurde sehr liebevoll angelegt und wirkt mit seinem alten Baumbestand und einem Teich nahezu parkähnlich. Darüber hinaus befinden sich dort ein weiteres Gerätehaus sowie zwei Gewächshäuser.

**Das repräsentative Anwesen vereint eine exklusive Ausstattung mit höchstem Wohnkomfort und bietet dank eines hohen Maßes an Privatsphäre einen idealen Rückzugsort für die ganze Familie.**

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie Grundrisse, ergänzende Fotos und die genaue Lage per E-Mail zu und beantworten erste Fragen per Telefon oder bei einem persönlichen Termin in unserem Shop in der Homburger Straße 40 in Zweibrücken.**

**Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## **Ausstattung und Details**

- + **Fußbodenheizung**
  - + **exklusive Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten**
  - + **vollintegrierter Weinkühlschrank**
  - + **Elternschlafzimmer mit Bad en suite und Sauna**
  - + **2 identische Kinderzimmer mit Außenbereich**
  - + **2 separate Arbeits-/Gästezimmer**
  - + **Moderne Bäder**
  - + **weitläufiger Garten mit viel Privatsphäre**
  - + **großzügige und teilweise überdachte Terrasse**
  - + **beheizter Außenpool**
  - + **Gartenhaus mit Pooltechnik (Wärmepumpe/Solar)**
  - + **2 Gewächshäuser**
  - + **Gerätehaus**
  - + **Doppelgarage + weitere Stellplätze**
- u.v.m.**

**Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## **Alles zum Standort**

Obersimten ist eine idyllisch gelegene Ortsgemeinde in der Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Pirmasens-Land. Die Gemeinde befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stadt Pirmasens, die in wenigen Minuten erreichbar ist und eine gute Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Infrastruktur bietet.

Die naturnahe Lage am Rand des Pfälzerwald – einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands – macht Obersimten besonders attraktiv für Ruhesuchende und Naturliebhaber. Gleichzeitig profitiert der Ort von der Nähe zur französischen Grenze, was zusätzliche Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten in der Region eröffnet.

Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Kombination aus bewaldeten Höhenzügen und sanften Hügellandschaften des Zweibrücker Hügellandes. Trotz der ruhigen, ländlichen Atmosphäre besteht eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege, insbesondere über die nahegelegene Bundesstraße B10.

Insgesamt bietet Obersimten eine attraktive Wohnlage für alle, die naturnahes Wohnen mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur verbinden möchten.

**Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## **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](mailto:zweibruecken@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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