

**Mauschbach - Mauschbach (Gemeinde)**

# **Ehemaliger Bauernhof mit großem Wohnhaus, vielseitigen Nebengebäuden und großzügigem Grundstück**

**Objektnummer: 25419020**



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

**KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 3.700 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25419020 - 66500 Mausbach - Mausbach (Gemeinde)**

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

**Objektnummer: 25419020 - 66500 Mausbach - Mausbach (Gemeinde)**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25419020               |
| Wohnfläche   | ca. 340 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 13                     |
| Schlafzimmer | 10                     |
| Badezimmer   | 5                      |
| Baujahr      | 1942                   |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 725.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2001                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25419020 - 66500 Mausbach - Mausbach (Gemeinde)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 278.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.06.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 1942           |



Objektnummer: 25419020 - 66500 Mauschbach - Mauschbach (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419020 - 66500 Mauschbach - Mauschbach (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25419020 - 66500 Mauschbach - Mauschbach (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)

Objektnummer: 25419020 - 66500 Mauschbach - Mauschbach (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: 25419020 - 66500 Mausbach - Mausbach (Gemeinde)**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25419020 - 66500 Mausbach - Mausbach (Gemeinde)**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25419020 - 66500 Mausbach - Mausbach (Gemeinde)**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 25419020 - 66500 Mausbach - Mausbach (Gemeinde)

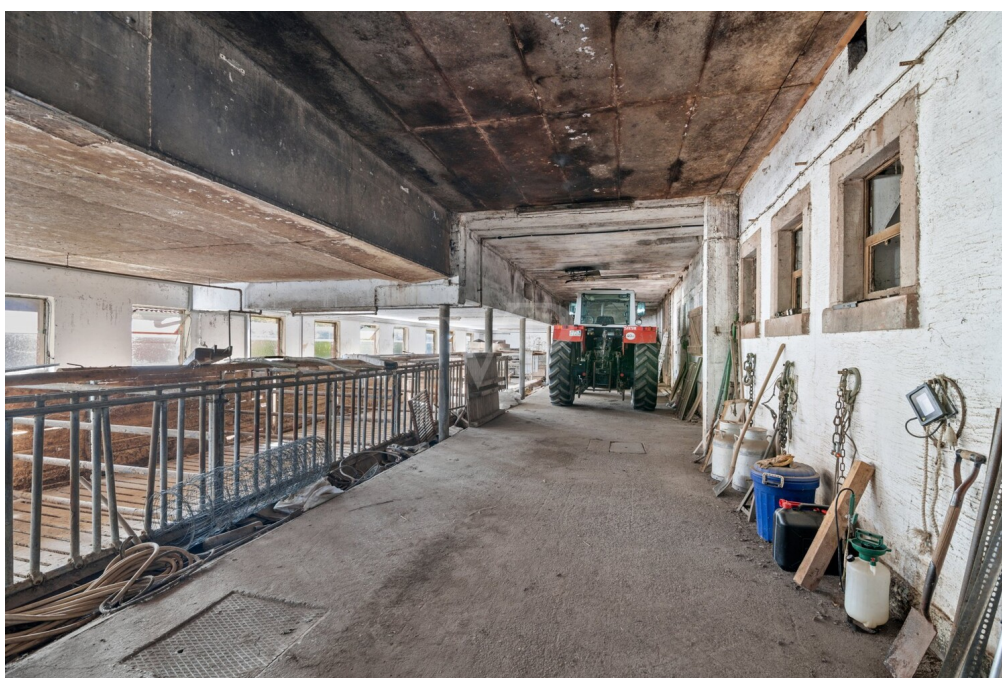
## Die Immobilie





Objektnummer: 25419020 - 66500 Mausbach - Mausbach (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419020 - 66500 Mauschbach - Mauschbach (Gemeinde)

## Die Immobilie



**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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)



**Objektnummer: 25419020 - 66500 Mausbach - Mausbach (Gemeinde)**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen diesen ehemaligen Bauernhof mit beeindruckendem Potenzial – bestehend aus einem großzügigen Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, mehreren Wirtschaftsgebäuden und einem weitläufigen, angrenzenden Grundstück.

Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenwohnsitz, Kombination aus Wohnen und Arbeiten, Tierhaltung oder als Freizeit- und Selbstversorgerhof.

Das Hauptwohnhaus wurde 1942 in Massivbauweise errichtet und im Jahr 2001 durch einen Anbau erweitert. Es bietet derzeit zwei separate Wohneinheiten mit ca. 200?m<sup>2</sup> und ca. 140?m<sup>2</sup> Wohnfläche – verbunden über zwei von drei Etagen. Insgesamt umfasst das Wohngebäude 13 Zimmer, 5 Bäder und 2 Küchen.

Zusätzlich stehen ein großer Kellerbereich (ca. 90?m<sup>2</sup>) unter dem Altbau sowie eine geräumige Futterküche mit historischem Backofen (ca. 28?m<sup>2</sup>) zur Verfügung. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, individuelle Anpassungen und Umgestaltungen sind problemlos möglich.

Die Beheizung erfolgt über einen Ölkessel, die Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer und Boiler.

### Nebengebäude & Hoffläche

Die weitläufige Hoffläche von ca. 3.700?m<sup>2</sup> wird durch mehrere Nebengebäude ergänzt: Angrenzendes Wirtschaftsgebäude mit ca. 580?m<sup>2</sup> Grundfläche, mehreren Zugängen und Zufahrten, zwei integrierten Garagen, großem Speicheranteil und Teilunterkellerung

>> Garagengebäude gegenüber dem Wohnhaus mit ca. 170?m<sup>2</sup> Grundfläche

>> Offener Schuppen mit ca. 100?m<sup>2</sup>

>> Separate Halle mit ca. 240?m<sup>2</sup>

>> Ehemalige Güllegrube mit einem Volumen von ca. 300?m<sup>3</sup>

Diese Flächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Lagerung, Werkstatt, Tierhaltung oder gewerbliche Nutzung.

### Außenbereich & Grundstück

Das direkt angrenzende Grundstück mit einer Fläche von ca. 10.100?m<sup>2</sup> kann gepachtet oder optional mit erworben werden. Dieses umfasst unter anderem:

>> Umzäunter Gemüsegarten (ca. 100?m<sup>2</sup>)

>> Holzlager

>> Teile des Freizeitgartens mit Gartenhaus

>> Weitere gepflegte Ziergartenflächen

>> Direkter Zugang zum Hornbach, ideal für Freizeit und Erholung

In etwa 350?m Entfernung sowie am Ortsrand (ca. 500?m) befinden sich zwei optionale Wiesengrundstücke (insgesamt ca. 3 Hektar) zur Pacht, ideal für Tierhaltung.

Bei Interesse können zusätzlich übernommen werden:

>> Brennholzvorräte

>> Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte (u.a. Traktoren, Heugeräte, Transportanhänger etc.)

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Selbstversorger, landwirtschaftlich Interessierte, Handwerksbetriebe oder naturverbundene Familien, die das Landleben in vollen Zügen genießen möchten. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne beantworten wir erste Fragen telefonisch oder bei einem persönlichen Gespräch in unserer Geschäftsstelle in Zweibrücken, Homburger Str. 40.



**Objektnummer: 25419020 - 66500 Mausbach - Mausbach (Gemeinde)**

## Ausstattung und Details

- + zwei Wohneinheiten
  - + 13 Zimmer
  - + 5 Bäder
  - + zahlreiche Balkon- und Terrassenflächen
  - + großer Zier- und Gemüsegarten
  - + Ölkessel
  - + angrenzende Wirtschaftsgebäude mit mehreren Zufahrten
  - + separate Halle mit einer Grundfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>
  - + offener Schuppen mit ca. 100 m<sup>2</sup>
  - + ehemalige Güllegrube mit einem Volumen von ca. 300?m<sup>3</sup>
  - + Garagengebäude und mehrere Garagen
  - + großes Gartenhaus mit eigener Küche und Grillplatz
  - + weiter Pachtgrundstücke in unmittelbarer Nähe zum Hof (ca. 3ha)
  - + Option zur Übernahme von Maschinen und Geräten
- u.v.m.

**Objektnummer: 25419020 - 66500 Mausbach - Mausbach (Gemeinde)**

## **Alles zum Standort**

Der ehemalige Bauernhof befindet sich in Mausbach, einer kleinen Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz. Die Lage am Ortsrand bietet ruhiges, naturnahes Wohnen mit viel Platz und Privatsphäre – ideal für Familien, Selbstversorger oder Tierhaltung.

Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung gut:

Die Stadt Zweibrücken mit zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist nur ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt.

Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Pirmasens und Kaiserslautern.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Zweibrücken, mit regelmäßigen Regionalverbindungen.

Der Flughafen Zweibrücken ist ebenfalls nur etwa 15 Minuten entfernt.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit einer guten Mischung aus Ruhe, Natur und Nähe zur Stadt.

**Objektnummer: 25419020 - 66500 Mauschbach - Mauschbach (Gemeinde)**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 278.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1942.

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.



**Objektnummer: 25419020 - 66500 Mausbach - Mausbach (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)**