

Herchweiler

# Vom Wirtshaus zum Wohntraum: Kreativen Macher mit Vision gesucht!

Objektnummer: 26451021



KAUFPREIS: 130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 917 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler**

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

**Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26451021</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>130.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 94 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1925</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 220 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>

**Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Ofenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Pellet</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>385.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>26.01.2035</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Pelletheizung</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1926</b>

Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



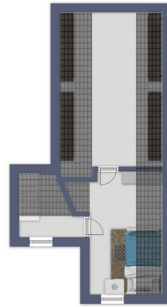
Partner-Shop Idar-Oberstein  
Hauptstraße 59  
55743 Idar-Oberstein  
T.: 06781 - 56 38 202  
idar.oberstein@von-poll.com

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

Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler

## Grundrisse





www.von-poll.com



www.von-poll.com

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einer Immobilie, die Geschichte atmet und gleichzeitig Raum für Ihre modernsten Lebensentwürfe bietet. Dieses ca. 1925 errichtete ehemalige Gasthaus ist weit mehr als nur ein Gebäude – es ist ein Versprechen an alle, die das Besondere suchen und keine Lust auf Architektur von der Stange haben. Hier verbindet sich die solide Bausubstanz der 20er-Jahre mit bereits Wohnkomfort im Obergeschoss und einer Ausbaureserve, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Das Herzstück des Hauses befindet sich momentan im ersten Obergeschoss. Hier erwartet Sie eine bereits modernisierte und renovierte 2-ZKB-Wohnung mit neuer Doppelverglasung von ca. 94 m<sup>2</sup>. Schon beim Betreten der Wohnung beeindruckt die großzügige Wohndiele, die dank ihres klugen Schnitts eine separate Büroecke beherbergt – die ideale Lösung für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice, ohne den Wohncharakter zu stören. Der weitläufige Wohn- Ess- und Küchenbereich bildet das gesellschaftliche Zentrum dieser Etage. Er besticht durch seine Offenheit und den direkten Zugang zu einem großen Balkon, der an sonnigen Tagen die Wohnfläche ins Freie erweitert. Ein zeitgemäßes, modernes Badezimmer rundet das Wohnangebot auf dieser Ebene perfekt ab. Von diesem Wohn- Ess - und Küchenbereich aus kommen Sie über eine Holzterasse ins Dachgeschoss. Hier wird derjenige fündig, der noch mehr Platz benötigt.

Für ein behagliches Raumklima und nachhaltige Wärme sorgen zwei moderne Pelletöfen, die effizient diese Wohnung heizen.

Das Erdgeschoss mit ca. 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche steckt noch voller Möglichkeiten. Der ehemalige Gastraum im vorderen Teil des Erdgeschosses von ca. 54 m<sup>2</sup> könnte mit etwas Kreativität in zum Beispiel eine separate, großzügige Wohnung umgebaut werden – ideal für Mehrgenerationen-Konzepte oder zur Vermietung. Der sich ebenfalls im Erdgeschoss befindliche sehr große Festsaal von ca. 165 m<sup>2</sup> mit seinen hohen Decken und dem beeindruckenden Volumen bietet eine spektakuläre Kulisse für visionäre Wohnkonzepte, ein Atelier oder eine Loft-Erweiterung der Extraklasse. Diese Immobilie hier ist keine gewöhnliche Immobilie – es ist ein Statement für Individualisten. Wenn Sie den Platz zum Erschaffen suchen und die Freiheit brauchen, Ihre Umgebung selbst zu formen, endet Ihre Suche hier.

Nutzen Sie die bereits fertiggestellte Wohnung als komfortable Basis und gestalten Sie den Rest des Hauses Schritt für Schritt nach Ihren eigenen Vorstellungen. Hier erwerben Sie nicht nur Quadratmeter, sondern die Freiheit, Ihre Wohnträume auf viel Fläche zu verwirklichen.

**Das gesamte Grundstücksfläche von 917 m<sup>2</sup> setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen: ein Gebäude- und Freifläche von 601 m<sup>2</sup>, auf dem sich die Immobilie befindet und gleich daneben eine Gebäude- und Freifläche von 316 m<sup>2</sup>, die unbebaut ist.**

**Je nach geplanter Nutzung - beispielsweise Vereinsheim, Gastronomiebetrieb, Veranstaltungsräume oder alternative Gewerbenutzung - ist eine Bauanfrage zur Nutzungsänderung bzw. Bauvoranfrage beim zuständigen Bauamt erforderlich.**

**Achtung! Wichtiger Hinweis: Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.**

**Greifen Sie zu, bevor es jemand anderes tut! Immobilien mit diesem Ausbaupotenzial und bereits modernisiertem Wohnkern sind eine seltene Gelegenheit. Sichern Sie sich Ihr neues Projekt für 2026. Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen oder ein ausführliches Exposé! Wir freuen uns auf Sie!**

**Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights dieser Immobilie:**

- + **enormes Platzangebot**
- + **Ausbau- & Gestaltungspotenzial**
- + **im Obergeschoss 2-ZKB-Wohnung bereits modernisiert und renoviert**
- + **naturnahe Lage**
- + **gute Verkehrsanbindung: in nur wenigen Autominuten erreichen Sie die Stadt Kusel sowie den Autobahnanschluss zur A62**

### **Aufteilung der 2-ZKB-Wohnung im Obergeschoss:**

- + **Wohndiele mit Pelletofen**
- + **Wohn- Ess- und Küchenbereich mit Pelletofen und Balkon**
- + **Schlafzimmer**
- + **Tageslicht-Badezimmer mit Doppelwaschbecken, freistehender Badewanne, Dusche und WC**

**Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler**

## **Alles zum Standort**

Diese ehemalige Gaststätte befindet sich in prominenter Ortslage von Herchweiler, einer idyllischen Gemeinde im Herzen des Kuseler Musikantenlandes. Direkt an der Grenze zum Saarland gelegen, verbindet dieser Standort auf seltene Weise ländliche Beschaulichkeit mit einer hervorragenden regionalen Präsenz. Das Gebäude profitiert von seiner zentralen Position an der Hauptdurchgangsstraße, was ihm eine hervorragende Sichtbarkeit verleiht – ein entscheidender Vorteil für jede Form der gewerblichen Nutzung.

Die Umgebung von Herchweiler ist geprägt von der sanften Hügellandschaft der Westpfalz, die zu ausgiebigen Wanderungen und Radtouren einlädt. Trotz dieser naturnahen Ruhe ist die Infrastruktur erstaunlich nah: In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die Stadt Kusel sowie den Autobahnanschluss zur A62. Damit sind die Wirtschaftszentren Kaiserslautern, Saarbrücken und Trier für Pendler oder Gäste bequem erreichbar. Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich unkompliziert im nahegelegenen Konken erledigen, das über Supermärkte, Bäckereien und medizinische Versorgung verfügt.

Für das Objekt selbst bedeutet diese Lage ein enormes Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus viel Fläche und der verkehrsgünstigen Lage macht diese Immobilie zu einem idealen Anlaufpunkt – sei es für die Wiederbelebung eines gastronomischen Konzepts, die Gestaltung einer Pension oder den Umbau in ein großzügiges, individuelles Wohnhaus mit Atelier- oder Werkstattflächen. Hier wohnen und arbeiten Sie dort, wo andere Urlaub machen, ohne auf eine moderne Anbindung verzichten zu müssen.

**Objektnummer: 26451021 - 66871 Herchweiler**

## 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: 26451021 - 66871 Herchweiler**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Annabella Jones-Nußbaum**

---

**Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein**

**Tel.: +49 6781 - 56 38 202**

**E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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