

**Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

# Hochwertig ausgestattetes Wohnhaus mit Nebengebäude in naturnaher Waldrandlage

**Objektnummer: 25419025**



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

**KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

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

Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Auf einen Blick

Objektnummer	25419025	Kaufpreis	539.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Holz
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	2019		
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	26.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.11.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## 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)



Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus in Lauterschwan, einem idyllischen Ortsteil von Erlenbach bei Dahn im Herzen des Pfälzerwalds. Dieses außergewöhnliche Wohnhaus vereint modernes, nachhaltiges Wohnen mit höchstem Wohnkomfort und einer einzigartigen Lage am Waldrand.

Das im Jahr 2019 in ökologischer Holzständerbauweise errichtete Wohnhaus überzeugt durch seine energieeffiziente und umweltfreundliche Bauweise, ausgezeichnet mit dem Gold-Zertifikat für nachhaltige Wohnhäuser. Auf einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Objekt großzügigen Wohnraum in naturnaher Umgebung – ideal für Familien, Paare oder Menschen, die Wert auf gesundes Wohnen und Nachhaltigkeit legen.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Marken-Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses. Mehrere bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen einen stufenlosen Zugang zur Terrasse und zum Garten. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum zu einer harmonischen Einheit, die ein unvergleichliches Wohngefühl schafft. Die großzügige Terrasse und der gepflegte Garten bieten zusätzlichen Raum zur Erholung und zum Genießen der ruhigen Waldrandlage.

Das Haus ist mit hochwertigen Materialien und modernen technischen Details ausgestattet. Die Fußbodenheizung, betrieben über eine effiziente Wärmepumpe lässt sich komfortabel über einen zentralen Touchscreen im Wohnbereich steuern. Für behagliche Wärme sorgt zusätzlich ein Holzkamin, der eine gemütliche Atmosphäre schafft und zugleich als alternative Wärmequelle dient. Eine automatische Be- und Entlüftungsanlage sorgt ganzjährig für ein angenehmes

Raumklima und frische Luft – energieeffizient und ohne manuelles Lüften.

Die moderne Marken-Einbauküche bietet großzügige Arbeitsflächen und fügt sich perfekt in den offenen Wohnraum ein. Die Böden sind teilweise in edlem Echtholz ausgeführt und verleihen den Räumen eine natürliche, warme Ausstrahlung. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne und einem Waschbecken aus Echtstein, das den hochwertigen Charakter des Hauses unterstreicht.

Vorausschauend konzipiert, verfügt das Haus über Leerrohre zur einfachen Nachrüstung einer Solaranlage sowie über einen Glasfaseranschluss, der schnelles Internet ermöglicht.

Ergänzt wird das Anwesen durch ein separates Nebengebäude, das über eine Sanitärinstallation sowie Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Starkstrom verfügt. Diese ist sehr flexibel nutzbar und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein modernes, nachhaltiges Zuhause für Menschen, die Wert auf ökologische Bauweise, Energieeffizienz und naturnahes Wohnen legen – vereint in einem hochwertigen Einfamilienhaus mit Wohlgefühl, modernster Technik und einzigartiger Lage am Waldrand.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie die Grundrisse sowie die genaue Lage vorab per eMail zu oder beantworten erste Fragen per Telefon oder in unserer Geschäftsstelle in der Homburger Str. 40 in Zweibrücken.

**Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Ausstattung und Details

### Ausstattungshighlights

- + Waldrandlage & Privatsphäre
  - + hochwertige Ausstattung
  - + nachhaltige Energiebilanz
  - + offener Wohn-/Essbereich mit Kamin
  - + moderne Einbauküche
  - + 4 Schlafzimmer + Arbeitszimmer
  - + Garten & Terrasse
  - + Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
  - + Fußbodenheizung
  - + Wärmepumpe
  - + automatische Be- und Entlüftungsanlage
  - + zentrale Steuerungseinheit
  - + niedrige Unterhaltungskosten
  - + Glasfaseranschluss
  - + flexibel nutzbares Nebengebäude mit Sanitär und Stromanschlüssen
  - + eigene PKW Stellplätze
- u.v.m.

**Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Alles zum Standort

Die ruhige Lage am Waldrand sorgt für eine hohe Wohnqualität und ist ideal für alle, die Erholung und Naturverbundenheit schätzen. Die Nähe zur Natur eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Man kann wandern, Rad fahren und die Felsenlandschaften im Dahner Felsenland erleben. So ist zum Beispiel die Burg Berwartstein und der Seehofweiher fußläufig erreichbar.

Der Ort ist besonders attraktiv für Familien, Paare und Erholungssuchende, die eine Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit wünschen.

Die Bushaltestelle in der Hauptstraße ist in wenigen Minuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Bad Bergzabern (ca. 7 km) oder Dahn (ca. 12 km) vorhanden. Ebenfalls gut erreichbar mit max. 30 Minuten Fahrtzeit sind Landau, Wörth oder Pirmasens.

Dank der unmittelbaren Nähe zur französischen Grenze sind sogar spontane Ausflüge in das benachbarte Weißenburg möglich.

**Objektnummer: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Sonstige Angaben

**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: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## 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)