

Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

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

Property ID: 26419015



PURCHASE PRICE: 974.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 315 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 4.165 m²

Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

At a glance

Property ID	26419015
Living Space	ca. 315 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1989
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	974.000 EUR
House	Bungalow
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Modernised
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	123.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

The property



Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

The property



Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

The property



Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

The property



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/zweibruecken

Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

The property



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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

Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

A first impression

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.

Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

Details of amenities

- + **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.**

Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

All about the location

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.

Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

Other information

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.

Property ID: 26419015 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com