

Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

Exklusives Wohnhaus mit großem Grundstück, Pool, Sauna & maximaler Privatsphäre in Waldrandlage

???????? ?????: 25419016



www.von-poll.com

???? ??: 629.000 EUR • ??: ca. 200 m² • ??: 6 • ??: 5.700 m²

???????? ??????????: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

?? ??? ??????

???????? ??????????	25419016	????? ???????	629.000 EUR
????????????	ca. 200 m²	??????	?????????????
?????? ???????	????????????? ??????		?????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	3		
????????????			
???????????	1		
????? ?????????????	1999	????? ??????????????	2024
?????? ??????????????	4 x ??????????????	?????????	?????????
	?????? ??????????????,	?????????????	
	1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ???????????	61.26 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	12.10.2030	???????????? ?????????????? ???????????	B
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1999

???????? ?????: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

?? ???????



???????? ?????: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

?? ???????



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/zweibruecken

??????? ???????: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

??? ????? ?????????

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses moderne Einfamilienhaus im Herzen der Südwestpfalz.

Das Anwesen bietet anspruchsvollen Käufern ein großzügiges Wohnambiente auf einem weitläufigen Grundstück in attraktiver Waldrandlage. Die leicht erhöhte Lage gewährt einen reizvollen Ausblick ins Grüne sowie ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die exklusive Ausstattung und ein moderner, durchdachter Grundriss unterstreichen den gehobenen Qualitätsanspruch dieses Hauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 200 m², verteilt auf zwei Etagen, erfüllt das Haus unterschiedlichste Wohnwünsche. Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht der offene Wohn- und Essbereich, dessen großzügige Raumgestaltung mit teils bodentiefen Fenstern ein sehr angenehmes Wohngefühl schaffen. Der Kaminofen sorgt in den kühleren Monaten für behagliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre. Eine hochwertige Einbauküche ist nahtlos in den Wohnbereich integriert.

Das Haus verfügt insgesamt über drei Schlafzimmer, die sich flexibel als für Familie, Gäste oder als Homeoffice nutzen lassen. Die Bäder sind modern ausgestattet und vermitteln mit ausgewählten Materialien einen zeitgemäßen Eindruck.

In den vergangenen Jahren wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Die Dacheindeckung wurde 2024 erneuert, die Buderus Brennwertheizung stammt aus dem Jahr 2023, die dreifach verglasten Fenster aus 2015. Heizung, Fenster und Dach entsprechen somit aktuellsten energetischen Standards. Die Zentralheizung sowie zusätzliche Fußbodenheizungselemente gewährleisten angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist der Aussenbereich. Hier befindet sich zum Beispiel der einladende Sommergarten mit verstellbarem Lamellendach, mehrere sonnige Terrassen sowie der große Pool und eine hochwertige Außensauna, die das Haus zu einer attraktiven Wohlfühlimmobilie machen. Ein separater Grillplatz mit Feuerstelle, ein großes Holzlager und zahlreiche Freisitze unterstreichen das besondere Wohn- und Wellnesskonzept. Das Grundstück bietet viel Freiraum für Aktivitäten, Erholung oder geselliges Beisammensein.

Die Verwendung von hochwertigen Materialien in Kombination mit der liebevollen, modernen Gestaltung – sowohl innen als auch außen – macht dieses Haus zu einer interessanten Option für alle, die einen besonderen Lebensmittelpunkt in der

Südwestpfalz suchen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Qualität und dem besonderen Charakter dieses bestens gepflegten Einfamilienhauses überzeugen und erleben Sie Privatsphäre und naturnahes Wohnen auf hohem Niveau. Gerne beantworten wir erste Fragen vorab per Telefon unter 0 63 32 - 90 57 477 oder in unserem Shop in der Homburger Straße 40 in Zweibrücken bzw. senden Ihnen das ausführliche Exposé per eMail zu.

???????? ??????????: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

???????????????? ???? ??????????

Ausstattungshighlights

- + großes Grundstück in Waldrandlage
- + hohes Maß an Privatsphäre
- + offener Wohn-/Essbereich
- + Einbauküche
- + 3 Schlafzimmer
- + mehrere Terrassen
- + Sommergarten mit verstellbarem Lamellendach
- + Aussenpool
- + Sauna
- + Feuerstelle mit Grillplatz
- + moderne Brennwertheizung (Buderus)
- + Kaminofen
- + teilweise Fußbodenheizung (Erdgeschoss)
- + 3-fach verglaste Fenster
- + Dacheindeckung kürzlich erneuert
- + Garage und zahlreiche Freiplätze
- + elektrisches Hoftor
- + großes Holzlager
- u.v.m.

???????? ?????: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

??? ??? ???? ??????????

Horbach (Pfalz) ist eine kleine, naturnahe Ortsgemeinde im Südwestpfalz, etwa 278 Meter über dem Meeresspiegel gelegen. Geografisch befindet sich der Ort am Übergang vom Pfälzerwald zur Sickinger Höhe, eingebettet in eine walddreiche Umgebung. Nachbarorte im Norden liegt Linden, im Osten Geiselberg, im Süden Steinalben sowie im Westen Hermersberg. Weitere umliegende Gemeinden sind Schopp und Weselberg

Verkehrsanbindung

Straßenverkehr

Horbach liegt an der Landesstraße 363, die von Landstuhl nach Steinalben verläuft. Am südlichen Rand zweigt die Kreisstraße 31 ab, die über Heltersberg führt.

Über die nahegelegene Autobahn A62 (Auffahrt Weselberg) ist die Ortslage an das überregionale Fernstraßennetz angebunden.

Ergänzend verläuft die Bundesstraße 270 südlich von Horbach und dient als wichtige Verbindung etwa in Richtung Kaiserslautern, Waldfischbach-Burgalben oder Pirmasens.

Öffentlicher Nahverkehr

Es existieren Busverbindungen, darunter Linien nach Waldfischbach-Burgalben, Kaiserslautern Hauptbahnhof, Steinalben und Landstuhl.

Rad- und Wanderwege

Der Radweg Pfälzerwald-Tour durchquert Horbach und verbindet Kaiserslautern mit Hinterweidenthal – ideal für Radler und touristische Erkundungen.

??????? ?????????: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 61.26 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ?????: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

???????????? ???? ?????????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com