

Schmalenberg

# Báj és nyugalom: Malombirtok művészeknek és természetkedvelőknek

VP azonosító: 25419010



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

VÉTELÁR: 390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 6.600 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25419010               |
| Hasznos lakótér | ca. 180 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 6                      |
| Hálósobák       | 4                      |
| Fürdoszobák     | 2                      |
| Építés éve      | 1823                   |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 390.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2006                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerusített                                                            |
| Hasznos terület          | ca. 300 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Kandalló, Beépített konyha                                        |

VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                    | Központifutás |
| Energiaforrás                                      | Folyékony gáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 09.06.2035    |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 264.30 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1823                       |

VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Az ingatlan



### 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



VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Az ingatlan



**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

**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)

VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLAN Zweibrückenben található egykori malombirtok Délnyugat-Pfalzban. Az érintetlen természet ölelésében megbúvó bájos, muemlékvédelem alatt nem álló 19. századi malombirtok igazi menedék a művészek, a nyugalomra vagy az önellátásra vágyók számára. Az ingatlan egy szépen felújított favázas házból, egykori pajtából galériával és muteremmel, egy pékségből és egy használaton kívüli lepárlóból áll. Az ingatlan 1960-as megszerzése óta a család tulajdonában van. A főépületben számos felújítást végeztek a jelenlegi igények kielégítése érdekében. A kiemelt funkciók közé tartozik: modern gázkondenzációs kazán, fatüzelésű kályha, korszerűsített elektromos rendszer (2009), saját vízellátás egy 25 méteres kúttal (új szivattyú telepítése 2021-ben), új tető a melléképületen (2006), egy második folyékonygáz-tartály a muterem számára, amely lehetővé teszi egy további fűtési rendszer telepítését, és még sok más. Szinte teljesen félreeső helyen, a Hirschalb-völgyben, magánutakon megközelíthető helyen, körülbelül 20 percre Kaiserslauterntól, és nagyjából 60 percre Frankfurtól vagy Karlsruhétól. Ideális menedékhely a természetben, a békében és az alkotói szabadságban! Örömmel válaszolunk előzetes kérdéseire telefonon a +49 63 32 - 90 57 477 számon, vagy üzletünkben a Homburger Straße 40. szám alatt, Zweibrückenben, vagy elküldhetjük Önnek az ingatlan részletes ismertetőjét e-mailben.

VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Részletes felszereltség

- + großes Haupthaus mit zwei Bädern und mehrere Schlafräume
- + Kaminofen und Brennwerttherme für Heizung und Brauchwasser
- + Stromleitungen ca. 2009 erneuert
- + Eigenwasserversorgungsanlage für Haupt- und Nebengebäude
- + Brunnenschacht mit Tauchpumpe (2021 erneuert)
- + Nebengebäude mit Kaminzimmer und Galerie
- + Dacheindeckung des Nebengebäudes ca. 2006 erneuert
- + ehemaliges Schwimmbad im Außenbereich
- + Backhaus mit Ofen und Sitzecke
- + Keramikbrennhaus wurde 1972 angebaut und 1990 stillgelegt
- + idyllische Lage
- + Bachlauf direkt am Grundstück
- + zwei Zufahrtsmöglichkeiten
- u.v.m.

VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Minden a helyszínrol

Idyllisches Anwesen in Alleinlage im Herzen des Pfälzerwaldes

Willkommen in einem echten Naturparadies: Dieses einzigartige Anwesen befindet sich außerhalb der Ortslage von Schmalenberg und liegt malerisch eingebettet zwischen den charmanten Gemeinden Schmalenberg, Geiselberg und Heltersberg im Landkreis Südwestpfalz.

Genießen Sie absolute Ruhe und Privatsphäre – und das bei gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit: Die Stadt Kaiserslautern erreichen Sie in nur ca. 20 Autominuten, nach Frankfurt oder Karlsruhe gelangen Sie jeweils in rund einer Stunde.

Die Zufahrt zum Anwesen erfolgt über die Kreisstraße K30 von Schmalenberg oder alternativ über die idyllische Hirschalbstraße von Geiselberg. Beide Wege führen über private Zufahrten – ein zusätzliches Plus an Exklusivität und Ruhe.

Nur etwa 150 Meter talaufwärts befindet sich eine weitere historische Mühle, heute bekannt als das „Anglerparadies Hirschalbermühle“. Ansonsten genießen Sie absolute Alleinlage: Im gesamten Hirschalbtal gibt es im Umkreis von rund vier Kilometern keine weiteren Siedlungen.

Ein besonderes Highlight des Anwesens ist der malerische Bachlauf der Hirschalbe, der direkt durch das Grundstück fließt und die natürliche Grenze zwischen den Gemarkungen Schmalenberg und Geiselberg bildet – ein Ort wie aus dem Bilderbuch.

VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 264.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1823.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: [zweibruecken@von-poll.com](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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