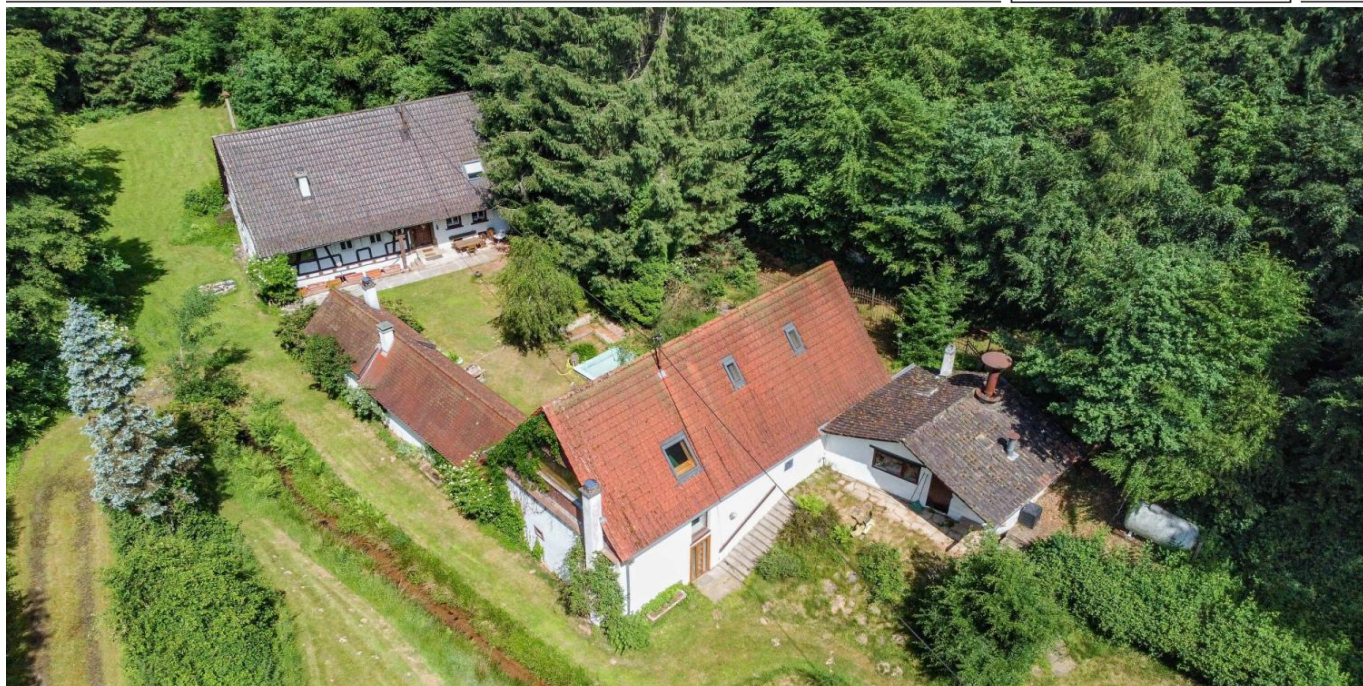


Schmalenberg

# 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	Korszerűsített
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 érvényességének lejárat	09.06.2035

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	264.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány 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)



VP azonosító: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Az ingatlan



**VP 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

**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)

**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 favázás 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 futási 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**
  - + **Keramikkaminhaus 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)**