

Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

## Exkluzív ház nagy telekkel, medencével, szunaival és maximális magánéettel, erdo szélén

VP azonosító: 25419016



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

VÉTELÁR: 629.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 5.700 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

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

**VP azonosító: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)**

## Áttekintés

VP azonosító	25419016	Vételár	629.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 200 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Konytteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1999	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	61.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.10.2030	Energiahatékonysági besorolás /	B
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**VP azonosító: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)**

## Az elso benyomás

A VON POLL INGATLAN Zweibrücken bemutatja ezt a modern, családi házat Délnyugat-Pfalz szívében. Az ingatlan tágas lakókörnyezetet kínál az igényes vásárlóknak egy nagyméretű telken, vonzó, erdővel határos helyen. Enyhén megemelt fekvése lenyugöző kilátást nyújt a környező zöldterületre, és magas fokú magánéletet biztosít. Az exkluzív jellemzők és a modern, jól megtervezett alaprajz kiemelik a ház magas minőségi színvonalát. A két szinten elosztott, körülbelül 200 m<sup>2</sup>-es lakótérrel a ház számos lakkhatási igényt kielégít. A földszint központi eleme a nyitott teru nappali és étkezési, amelynek tágas elrendezése, néhány padlótól a mennyezetig éró ablakkal, nagyon kellemes lakókörnyezetet teremt. A fatüzelésű kályha otthonos meleget és kellemes hangulatot biztosít a hűvösebb hónapokban. A kiváló minőségi, beépített konyha zökkenőmentesen integrálódik a nappaliba. A házban összesen három hálószoba található, amelyek rugalmasan használhatók család, vendégek vagy dolgozószoba számára. A fürdoszobák modern felszereltségek, és gondosan válogatott anyagaikkal modern hangulatot árasztanak. Az elmúlt években átfogó modernizációs intézkedéseket hajtottak végre: a tetőt 2024-ben cserélték, a Buderus kondenzációs kazán 2023-ból, a háromrétegű üvegezésű ablakok pedig 2015-bol származnak. A futés, az ablakok és a teto így megfelel a legújabb energiahatékonysági szabványoknak. A központi futési rendszer, valamint a kiegészítő padlófutés egész évben kellemes homérsékletet biztosít. Az ingatlan további fényponja a kültéri terület. Itt található például a hívogató nyári kert állítható zsalugáteres tetovel, számos napos terasszal, egy nagy medencével és egy kiváló minőségi kültéri szaunával, amelyek vonzó és pihentető menedékké teszik a házat. A különálló grillezohely tuzrakóhellyel, egy nagy fatároló és számos kültéri ülosarok tovább hangsúlyozza az egyedülálló lakkhatási és wellness koncepciót. A kert boséges teret kínál tevékenységekhez, pihenéshez vagy társasági összejövetelekhez. A kiváló minőségi anyagok használata a gondosan átgondolt, modern dizájnnal – kívül és belül egyaránt – vonzó választássá teszi ezt a házat mindenki számára, akik különleges otthonra vágnak Délnyugat-Pfalzban. Gyozodjön meg Ön is ennek a gondosan karbantartott családi háznak a minőségéről és egyedi jellegéről egy megtekintés során, és tapasztalja meg a magánéletet és a természetközeli életet magas színvonalon. Örömmel válaszolunk minden előzetes kérdésére telefonon a +49 63 32 - 90 57 477 számon vagy üzletünkben a Homburger Straße 40. szám alatt, Zweibrückenben, vagy elküldjük Önnek az ingatlan részletes ismertetőjét e-mailben.

VP azonosító: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

## Részletes felszereltség

### 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.

**VP azonosító: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)**

## Minden a helyszínről

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 waldreiche 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.

**VP azonosító: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 61.26 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)**

## 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 felelősségtartásához*

---

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