

Schmalenberg

Fascino e tranquillità: tenuta del mulino per artisti e amanti della natura

Codice oggetto: 25419010



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.600 m²

Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25419010
Superficie netta	ca. 180 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1823

Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2006
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 300 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	264.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.06.2035	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1823

Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

La proprietà




Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**


Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

La proprietà



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

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

Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presenta questa ex proprietà di un mulino nel Palatinato sud-occidentale. Immersa nella natura incontaminata, questa affascinante proprietà di un mulino del XIX secolo, non classificata come bene storico, è un vero rifugio per artisti, amanti della tranquillità e dell'autosufficienza. La proprietà comprende una casa a graticcio ristrutturata con cura, un ex fienile con galleria e studio, un forno e una distilleria in disuso. La proprietà è di proprietà della famiglia sin dalla sua acquisizione nel 1960. Numerosi lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti nella casa principale per soddisfare le esigenze attuali. Tra i punti salienti: una moderna caldaia a gas a condensazione, una stufa a legna, un impianto elettrico aggiornato (2009), un approvvigionamento idrico privato con un pozzo di 25 metri (nuova pompa installata nel 2021), un nuovo tetto per la dependance (2006), un secondo serbatoio di gas liquido per lo studio che consente l'installazione di un sistema di riscaldamento aggiuntivo e molto altro ancora. Quasi completamente isolata nella valle Hirschalb, raggiungibile tramite strade private, a circa 20 minuti da Kaiserslautern e a circa 60 minuti da Francoforte o Karlsruhe. Il rifugio ideale per natura, pace e libertà creativa! Saremo lieti di rispondere alle vostre domande in anticipo telefonicamente al numero +49 63 32 - 90 57 477 o presso il nostro negozio in Homburger Straße 40 a Zweibrücken, oppure possiamo inviarvi la brochure dettagliata dell'immobile via e-mail.

Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Dettagli dei servizi

- + **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.**

Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 264.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1823.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Codice oggetto: 25419010 - 67718 Schmalenberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com