

Waldmohr

# Modernes Wohn-Ensemble in Waldmohr: Ein Statement für Raum, Licht und Effizienz

*Codice oggetto: 26451019*



**PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 336 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 709 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr**

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

**Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26451019
Superficie netta	ca. 336 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	998.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>19.02.2028</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>18.20 kWh/m²a</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>A+</b>
		<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2018</b>

Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr

## La proprietà



Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr

## La proprietà



Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr

## La proprietà



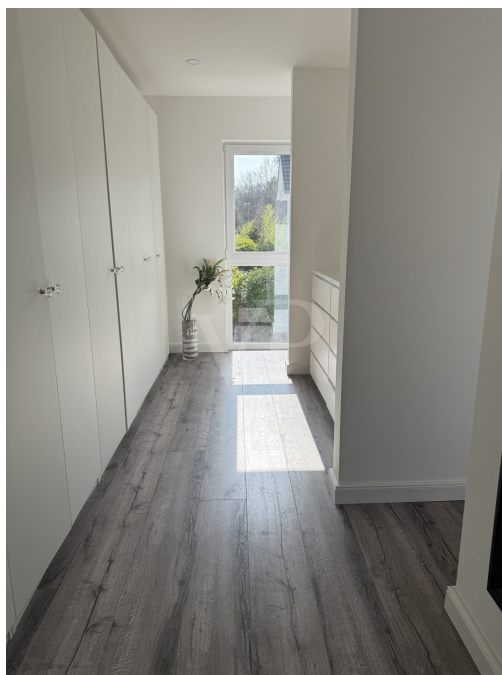
Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr

## La proprietà



Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr

## La proprietà



Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr

## La proprietà



Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr

## La proprietà



Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr

## La proprietà



Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr

## La proprietà



Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr

## La proprietà



Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Hier gehts zur  
Immobilienuche.

Jetzt scannen!

Partner-Shop Idar-Oberstein  
Hauptstraße 59  
55743 Idar-Oberstein  
T.: 06781 - 56 38 202  
idar.oberstein@von-poll.com

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

Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr**

## Una prima impressione

In attraktiver Lage von Waldmohr präsentiert sich dieses im Jahr 2018 fertiggestellte Anwesen als wahre Rarität auf dem Immobilienmarkt. Auf einem ca. 709 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint die Liegenschaft modernste Architektur mit einer technischen Ausstattung, die mit dem energetischen Spitzenwert A+ keine Wünsche offen lässt. Mit einer beeindruckenden Gesamtwohnfläche von ca. 336 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei großzügige Einheiten, bietet die Immobilie ein Höchstmaß an Flexibilität – ob als repräsentatives Mehrgenerationenhaus oder als perfekte Symbiose aus luxuriösem Wohnen und Arbeiten für Freiberufler.

Die Hauptwohnung im ersten OG setzt neue Maßstäbe in Sachen Großzügigkeit: Auf zwei Ebenen und auf ca. 208 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein loftartiges Wohnkonzept, das von einem imposanten, offenen Lebensbereich dominiert wird. Bereits beim Betreten dieser Wohneinheit im Erdgeschoss empfängt der repräsentative Eingangsbereich mit eigener Garderobe Bewohner und Gäste in einem stilvollen Ambiente, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum. Vom Erdgeschoss aus führt ein modernes, lichtdurchflutetes Treppenhaus direkt in die eigentliche Wohntage, die durch Helligkeit und Weite besticht. Hier erwartet Sie ein sehr großer und heller Wohn-Ess-Küchenbereich von ca. 73 m<sup>2</sup>, drei Zimmer mit flexibler Nutzung (eines davon mit begehbaren Kleiderschrank), ein Familienbadezimmer mit freistehender Badewanne und bodentiefer Dusche.

Die zweite Wohnung mit separatem Eingang befindet sich auf Erdgeschossebene und umfasst ca. 128 m<sup>2</sup> durchdachte Wohnfläche. Das Herzstück bildet hier der weitläufige, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch große Glasfronten eine fließende Verbindung zur Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup> und zum Garten schafft und den Innenraum optisch ins Grüne erweitert. Zwei helle Zimmer bieten Raum für individuelle Entfaltung, während ein exklusives Familienbad und ein zusätzliches Duschbad den täglichen Komfort unterstreichen.

Ein absolutes Highlight für Technik- und Automobilbegeisterte ist die infrastrukturelle Ausstattung des Hauses. Die großzügige Doppelgarage verfügt über eine eigene Fußbodenheizung, die nicht nur für frostfreie Winter sorgt, sondern auch ein ideales Klima für hochwertige Fahrzeuge oder Hobbys schafft. Eine zusätzliche Langgarage bietet zudem ausreichend Stellfläche für größere Fahrzeuge oder einen umfangreichen Fuhrpark. Dank des vorhandenen Glasfaseranschlusses ist das gesamte Haus zudem bestens für datenintensive Arbeiten im Home-Office oder moderne digitale Dienstleistungen gerüstet.

Dieses Anwesen in Waldmohr ist weit mehr als nur ein Wohnhaus – es ist eine

**zukunftsichere Investition in Lebensqualität. Die hervorragende Anbindung an die A6 und die naturnahe Umgebung runden das Profil dieser Immobilie perfekt ab. Hier finden Visionäre genau den Raum, den sie für ihre Träume und Projekte benötigen.**

**Wichtiger Hinweis: Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.**

**Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit in Waldmohr nicht entgehen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr**

## **Dettagli dei servizi**

### **Highlights dieser Immobilien:**

- + **neuwertiger Premium-Standard: Baujahr 2018 mit modernster Architektur und hochwertiger Materialwahl**
- + **energetische Exzellenz: Spitzenwert A+ – zukunftssicher, nachhaltig und mit minimalen Nebenkosten**
- + **großzügiges Platzangebot: ca. 336 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in zwei autarke Einheiten**
- + **flexibles Wohnkonzept: ideal als Mehrgenerationenhaus, zur Teilvermietung oder als Kombination aus luxuriösem Wohnen und Arbeiten (Home-Office/Praxis)**
- + **lichtdurchflutetes Loft-Ambiente: offene Grundrisse mit gigantischen Fensterfronten für ein fließendes Raumgefühl zwischen Innen und Außen.**
- + **Paradies für Automobil-Liebhaber: große Doppelgarage mit eigener Fußbodenheizung für optimales Fahrzeugklima und eine Langgarage für weitere Fahrzeuge**
- + **High-Speed-Connectivity: volle digitale Leistungsfähigkeit durch direkten Glasfaseranschluss**

### **Raumaufteilung dieser Immobilie:**

#### **Hauptwohnung:**

**Eingangsbereich mit Stauraum unter der Treppe**

**Tageslicht-Gäste-WC**

**Garderobe**

**Hauswirtschaftsraum**

**Treppenhaus ins 1. OG**

**Wohn-Ess-Küchenbereich mit Abstellraum**

**3 Schlafzimmer (Elternschlafzimmer mit begehbare Ankleide)**

**Tageslicht-Familienbad mit freistehender Badewanne und bodentiefer Dusche**

**Tageslicht-Duschbad**

**Balkon**

**Doppelgarage mit direktem Zugang zur Wohnung durch den Hauswirtschaftsraum**

#### **Erdgeschosswohnung:**

**Eingangsbereich**

**Wohn-Ess-Küchenbereich mit Abstellraum und Zugang zur Terrasse**

**2 Schlafzimmer (Elternschlafzimmer mit begehbare Ankleide)**

**Tageslicht-Familienbad**

**Tageslicht-Duschbad**

**Hauswirtschaftsraum**

**Terrasse**

**Doppelgarage mit direktem Zugang zur Wohnung durch den Hauswirtschaftsraum**

**Vorder - und Hintergarten (Hintergarten voll eingezäunt)**

**Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr**

## **Tutto sulla posizione**

**Waldmohr: Charmantes Wohnen mit bester Anbindung**

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Landkreises Kusel, bietet die Gemeinde Waldmohr eine außergewöhnliche Kombination aus ländlicher Idylle und moderner Lebensqualität. Als Teil der Verbandsgemeinde Oberes Glantal zeichnet sich der Ort durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus, ohne dabei auf die Vorzüge einer gewachsenen Infrastruktur zu verzichten. Hier finden Einwohner alles, was das Herz begehrt: Von gut sortierten Supermärkten und traditionellen Bäckereien bis hin zu charmanten lokalen Fachgeschäften ist die Nahversorgung für den täglichen Bedarf lückenlos gedeckt.

Neben dem hohen Wohnwert überzeugt Waldmohr durch ein lebendiges Miteinander. Vielfältige gastronomische Angebote, von gemütlichen Cafés bis hin zu regionalen Restaurants, laden zum Verweilen ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl. Besonders für Pendler und unternehmungslustige Familien ist die Lage ein echter Standortvorteil.

Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A6, die in nur drei Kilometern erreicht ist, sowie einen gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr sind die umliegenden Wirtschaftszentren und Städte wie Landstuhl, Neunkirchen oder Zweibrücken in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Oberzentren Kaiserslautern und Saarbrücken liegen mit einer Distanz von 35 bis 42 Kilometern in komfortabler Reichweite. Waldmohr ist somit der ideale Rückzugsort für Menschen jeden Alters, die naturnahes Wohnen mit einer erstklassigen infrastrukturellen Vernetzung verbinden möchten.

**Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26451019 - 66914 Waldmohr**

## **Partner di contatto**

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

**Annabella Jones-Nußbaum**

---

**Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein**

**Tel.: +49 6781 - 56 38 202**

**E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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