

Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

## Exklusives Wohnhaus mit großem Grundstück, Pool, Sauna & maximaler Privatsphäre in Waldrandlage

CODICE OGGETTO: 25419016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.700 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

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

CODICE OGGETTO: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25419016                             |
| Superficie netta    | ca. 200 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate                     |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1999                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 629.000 EUR                                                                |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.10.2030           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 61.26 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                |

CODICE OGGETTO: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses moderne Einfamilienhaus im Herzen der Südwestpfalz.

Das Anwesen bietet anspruchsvollen Käufern ein großzügiges Wohnambiente auf einem weitläufigen Grundstück in attraktiver Waldrandlage. Die leicht erhöhte Lage gewährt einen reizvollen Ausblick ins Grüne sowie ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die exklusive Ausstattung und ein moderner, durchdachter Grundriss unterstreichen den gehobenen Qualitätsanspruch dieses Hauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, erfüllt das Haus unterschiedlichste Wohnwünsche. Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht der offene Wohn- und Essbereich, dessen großzügige Raumgestaltung mit teils bodentiefen Fenstern ein sehr angenehmes Wohngefühl schaffen. Der Kaminofen sorgt in den kühleren Monaten für behagliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre. Eine hochwertige Einbauküche ist nahtlos in den Wohnbereich integriert.

Das Haus verfügt insgesamt über drei Schlafzimmer, die sich flexibel als für Familie, Gäste oder als Homeoffice nutzen lassen. Die Bäder sind modern ausgestattet und vermitteln mit ausgewählten Materialien einen zeitgemäßen Eindruck.

In den vergangenen Jahren wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Die Dacheindeckung wurde 2024 erneuert, die Buderus Brennwertheizung stammt aus dem Jahr 2023, die dreifach verglasten Fenster aus 2015. Heizung, Fenster und Dach entsprechen somit aktuellsten energetischen Standards. Die Zentralheizung sowie zusätzliche Fußbodenheizungselemente gewährleisten angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist der Aussenbereich. Hier befindet sich zum Beispiel der einladende Sommergarten mit verstellbarem Lamellendach, mehrere sonnige Terrassen sowie der große Pool und eine hochwertige Außensauna, die das Haus zu einer attraktiven Wohlfühlimmobilie machen. Ein separater Grillplatz mit Feuerstelle, ein großes Holzlager und zahlreiche Freisitze unterstreichen das besondere Wohn- und Wellnesskonzept. Das Grundstück bietet viel Freiraum für Aktivitäten, Erholung oder geselliges Beisammensein.

Die Verwendung von hochwertigen Materialien in Kombination mit der liebevollen, modernen Gestaltung – sowohl innen als auch außen – macht dieses Haus zu einer interessanten Option für alle, die einen besonderen Lebensmittelpunkt in der

Südwestpfalz suchen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Qualität und dem besonderen Charakter dieses bestens gepflegten Einfamilienhauses überzeugen und erleben Sie Privatsphäre und naturnahes Wohnen auf hohem Niveau. Gerne beantworten wir erste Fragen vorab per Telefon unter 0 63 32 - 90 57 477 oder in unserem Shop in der Homburger Straße 40 in Zweibrücken bzw. senden Ihnen das ausführliche Exposé per eMail zu.

**CODICE OGGETTO: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)**

## Dettagli dei servizi

### 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.



**CODICE OGGETTO: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)**

## Tutto sulla posizione

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 walddreiche 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.

**CODICE OGGETTO: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25419016 - 66851 Horbach – Horbach, Pfalz (Gemeinde)**

## 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](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

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

---

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