

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schmalenberg

**Exklusive Gelegenheit: Traumhaftes Einfamilienhaus in Schmalenberg mit Blick auf den Pfälzer Wald**



Objekt-Nr. **OM-310363**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **695.000 €**

67718 Schmalenberg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2020	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	611,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	225,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus im Stil eines Stadthauses bietet höchsten Wohnkomfort und eine erstklassige Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von 202 qm und einem großzügigen Grundstück von 611 qm erfüllt dieses Haus alle Wohnträume. Aufgrund der zentralen Lage zwischen Pirmasens und Kaiserslautern sowie den nahegelegenen Autobahnanbindungen perfekt für berufstätige Personen die dennoch die Ruhe genießen wollen.

Highlights der Immobilie:

- Wohnfläche: 202 qm
- Zimmer: 5 geräumige Zimmer
- Baujahr: 2020
- Bauweise: Hochwertige Holzständerbauweise mit diffusionsoffenen Außenwänden für ein gesundes Wohnraumklima mit natureplus Ökosiegel.
- Heizung: Energieeffiziente Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Hauptbad: Begehbare Dusche, Badewanne und Sauna aus gehackter Zirbe mit Blick auf den Pfälzer Wald
- Gäste-Bad: Begehbare Dusche
- Küche: Hochwertige Markenküche in Spachtelbetonoptik mit Kochinsel und verdecktem Eingang zur Speisekammer
- Wohnbereich: Großzügiger Wohnbereich mit 4 m Panorama-Glasschiebetür für viel Licht
- Dachterrasse: 12 qm Balkon für entspannte Stunden im Freien mit ungestörtem Blick auf den Pfälzer Wald bis nach Ramstein. Sonnenuntergang inklusive.
- Speicher: Geräumiger Speicher bietet viel Stauraum
- Außenanlage: Große Terrasse, stilvoller Pavillon mit Lamellendach, Gartenhaus, ca. 100 qm pflegeleichter Rasen mit Mähroboter
- Stellplätze: Zwei Stellplätze mit Baugenehmigung für ein Carport
- Smart Home: Elektrische Rollläden über App steuerbar
- Energieeffizienz: PV-Anlage 5,04 kWp mit Tesla Batteriespeicher 13,2 kWh Leistung und Powerwall Ladestation für Elektro-PKW
- Garantie: 30 Jahre Herstellergarantie auf die Grundkonstruktion

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Dieses moderne Einfamilienhaus bietet eine einzigartige Kombination aus gehobener Ausstattung, nachhaltiger Bauweise und perfekter Lage. Ein Zuhause für Familien, die das Besondere suchen. Stellen Sie sich vor, wie Sie Ihren Morgenkaffee auf dem sonnigen Balkon genießen oder Abends zum Sonnenuntergang den Tag ausklingen lassen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute und überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Falls noch zusätzliche Angaben oder Informationen benötigt werden, lass es uns wissen!

## Lage

Das Haus befindet sich auf dem höchsten Punkt von Schmalenberg, fußläufig nur 200 Meter vom begehrten Restaurant "Zur Linde" entfernt. Die zentrale Lage zwischen Kaiserslautern und Pirmasens bietet hervorragende Anbindungen und alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe.

Genießen Sie den unvergleichlichen Blick auf den Pfälzer Wald und die ruhige, naturnahe Umgebung.

100 Meter Verkauf von Backwaren, Wurst und Artikel des täglichen Bedarfs

10 Minuten zum nächsten Freibad

15 Minuten zum Golfplatz Pfälzerwald

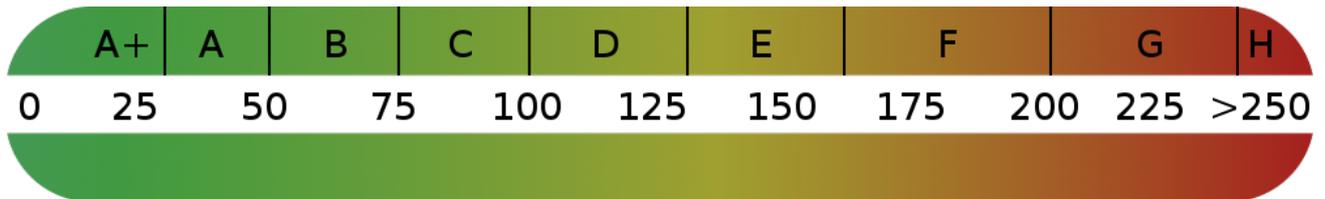
15 Minuten zum nächsten Hallenbad

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



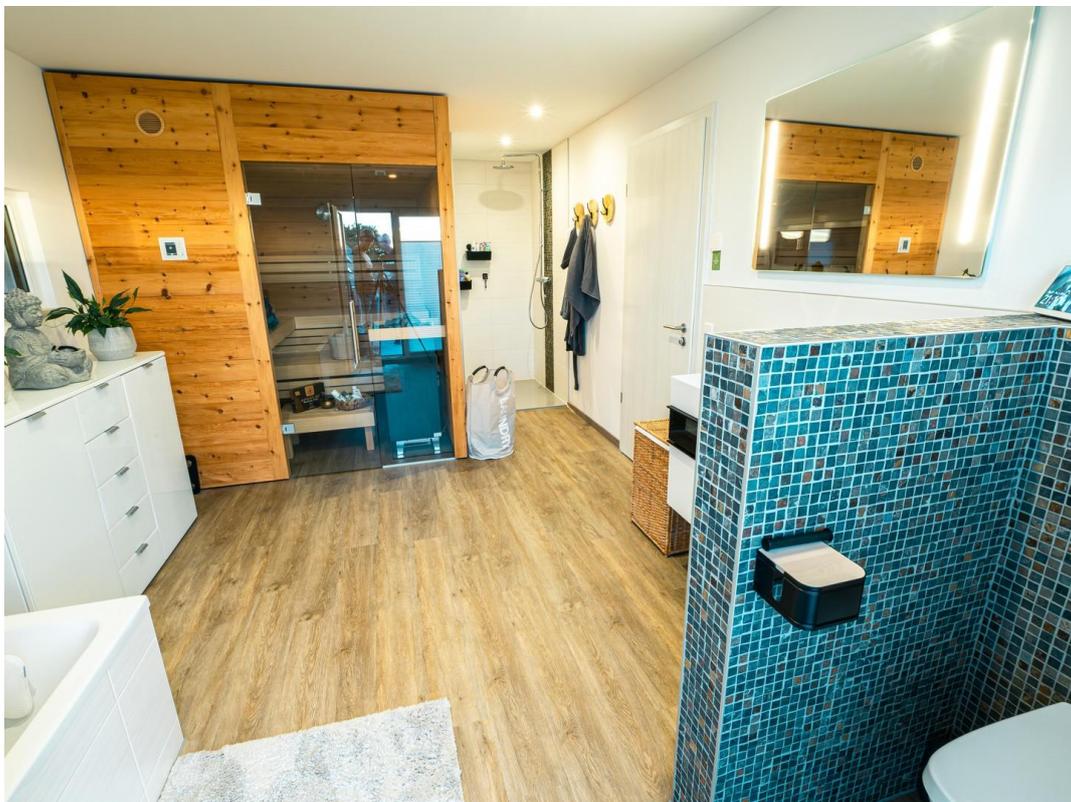
# Exposé - Galerie



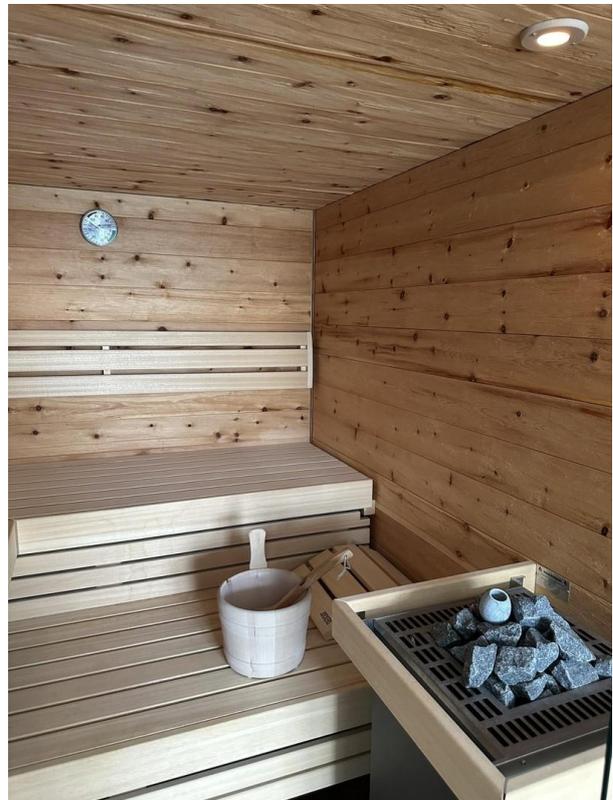
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

