

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schmalenberg

**Einfamilienhaus mit Garten & Sauna im Bad mit Weitblick – viel Platz für die Familie – sofort frei**



Objekt-Nr. OM-310363

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **579.000 €**

67718 Schmalenberg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2020	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	611,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	225,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2020 bietet viel Platz für das Familienleben, eine durchdachte Raumaufteilung und eine besonders ruhige Lage mit schönem Blick in die Natur des Pfälzer Waldes.

Auf rund 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie helle, freundliche Räume, die sowohl gemeinsames Familienleben als auch Rückzugsmöglichkeiten ermöglichen. Der offene Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zum Zusammensein ein – ob im Alltag oder mit Gästen.

Der ebene Garten mit Terrasse bietet Kindern viel Platz zum Spielen und ist gleichzeitig ein angenehmer Ort zum Entspannen.

Das Haus ist bezugsfrei und wird direkt von privat verkauft – es fällt keine Maklerprovision an.

## Ausstattung

Allgemein

- Wohnfläche: ca. 210 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 611 m<sup>2</sup>, ebener Garten mit Terrasse
- Zimmer: 5 Zimmer + Galerie
- Baujahr: 2020
- Bauweise: Hochwertige Holzständerbauweise, diffusionsoffen (natureplus-Ökosiegel)
- 30 Jahre Herstellergarantie auf die Grundkonstruktion

Energie & Technik

- Energieeffizienzklasse A+
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage ca. 5,0 kWp
- Tesla Powerwall Batteriespeicher (13,2 kWh)
- Wallbox für Elektrofahrzeuge

Komfort & Sicherheit

- Elektrische Rollläden (App-steuerbar)
- Moderne Klingelanlage

Innenausstattung & Aufteilung

Erdgeschoss:

Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit außergewöhnlicher Helligkeit

4 m breite Panorama-Glasschiebetür mit Zugang zur Terrasse

- Hochwertige Markenküche in Betonoptik
- Große Kochinsel mit Induktionsfeld und integriertem Dunstabzug

- Begehbare, verdeckt zugängliche großzügige Speisekammer – sehr durchdacht und mit viel Platz für Vorräte

- Modernes Duschbad mit Fenster

- Hauswirtschaftsraum

- Zusätzliches Zimmer (Gast / Büro / Hobby / Kinderzimmer)

Obergeschoss:

- Großzügiges Schlafzimmer

- Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich

- Kinder- oder Gästezimmer

- Helle Galerie (ideal als Lese-, Spiel- oder Rückzugsbereich)

Wellnessbad mit:

- ebenerdiger Dusche

- Badewanne

- integrierter Sauna aus Zirbe (Glasfront)

- Großer Balkon (12 qm) mit Weitblick und direktem Anschluss an das Bad mit Sauna

Außenbereich

- Komplett eingezäuntes Grundstück

- Pflegeleichter Rasen

- Gartenhaus

- Unterirdischer Wasseranschluss zur Gartenbewässerung

- Ausreichend Stellplätze vorhanden, auch geeignet für Wohnmobil oder größere Fahrzeuge

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Kaufpreis: 579.000 €

Provisionsfrei – Verkauf direkt von privat

Der Kaufpreis reflektiert den sehr guten Bauzustand (Baujahr 2020), die hochwertige Holzständerbauweise mit 30-jähriger Herstellergarantie auf die Grundkonstruktion sowie die außergewöhnlich hohe Energieeffizienzklasse A+. Zusätzlich enthalten sind eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Wallbox für Elektromobilität sowie eine hochwertige Innenausstattung inklusive Wellnessbad mit integrierter Sauna.

Energieausweis liegt vor.

Wenn Sie ein Zuhause suchen, in dem Familie, Ruhe und Natur gut zusammenpassen, freuen wir uns über Ihre Anfrage und zeigen Ihnen das Haus gerne persönlich.

## Lage

Die Immobilie liegt in Schmalenberg, in ruhiger Höhenlage am Ortsrand.

Hier wohnen Sie naturnah und gleichzeitig gut angebunden. Die Umgebung ist ideal für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und ein Umfeld mit viel Natur legen. Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach Zeit im Grünen gehören hier zum Alltag.

Die Lage zwischen Pirmasens und Kaiserslautern bietet eine gute Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit.

- Restaurant im Ort (ca. 200 m)
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Nähe
- Freibad ca. 10 Minuten
- Golfplatz Pfälzerwald ca. 15 Minuten
- Hallenbad ca. 15 Minuten

Kaiserslautern erreichen Sie über Johanniskreuz in etwa 25 Minuten – meist ohne starken Berufsverkehr.

**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+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



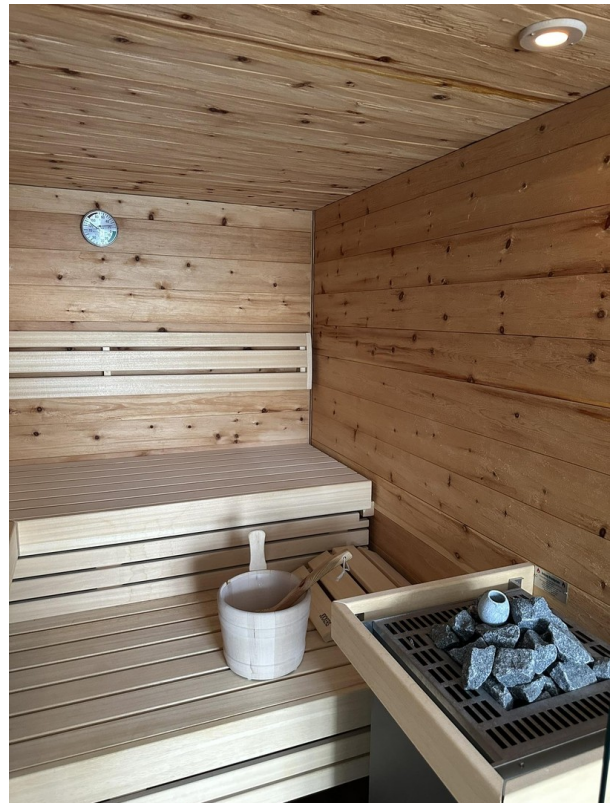
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

