

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hermersberg

**Traumhaus voller Flair - Preis Immobilie VB  
(Einbauküche/Inventar und PV-Anlage + ca.15.000€)**



Objekt-Nr. OM-375464

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **634.000 €**

66919 Hermersberg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	01.10.2026
Grundstücksfläche	1.648,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sorgenfrei einziehen - Dieses wunderschöne Haus besticht durch seine einzigartige Kombination aus stilvollem Flair und einer traumhaften Lage im Grünen und ist sofort bezugsfertig. Umgeben von einem großzügigen Garten mit alten Bäumen und weitläufigen Grünflächen, der Ihnen Privatsphäre und Erholung bietet, wird Ihr neues Heim zu einer Oase der Ruhe und des Wohlbefindens. Die Terrasse, die die komplette Süd - und Westseite des Hauses umrahmt, lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das freistehende Haus mit individueller Architektur besticht durch seine lichtdurchfluteten, großzügigen Räume und bietet genug Platz für Ihre ganze Familie und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. Home Office oder kreative Projekte. Besonders hervorzuheben ist die abgeschlossene Wohneinheit im Dachgeschoß, die beispielsweise separat vermietet werden kann.

Moderner Wohnkomfort trifft auf Gemütlichkeit. Bei diesem Haus sind keine großen Investitionen notwendig, es ist energetisch modernisiert und eignet sich perfekt für Familien, die viel Platz und die Natur lieben aber auch für Pärchen, die den Flair eines charmanten Hauses genießen wollen. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort mit ruhiger Lage und gleichzeitig guten Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen.

## Ausstattung

BESONDERS HERVORZUHEBEN

Erneuerungen und Investitionen

-Renovierung EG 2016, Decken ( teilweise abgehängt mit Spots), Wände, Böden, Stahlträger für offenes Wohnen/Essen und Küche

-bodenebene Dusche (2021)

-Kunststofffenster mit Alurollläden( elektrisch) und Haustürelement mit Glas (2019, ca. 25.000€)

-Velux Dachfenster mit Jalousien, elektrisch steuerbar (2023, ca. 22.000€)

-Luft/Wärmepumpe ( 2022, ca.45.000 €)

-Fassadenanstrich und Holzbearbeitung (2023)

-Carport

-überdachte Kellertreppe (moderne Glas/Metall- Überdachung 7m x 3,50m)

-Einbauküche mit freistehender Kochinsel mit Granitarbeitsplatte

-Photovoltaikanlage 7,2 kWp:

> garantierte Einspeisevergütung von 47 Cent/ kWh noch bis Ende 2028 ( Gewinn ca. 8000 Euro)

> 2 neue Wechselrichter

> Perspektive für Eigenverbrauch mit Wärmepumpe

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungstermine nach Vereinbarung; Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung oder Vergleichbarem zum Nachweis der Liquidität von Vorteil. Wir stellen die dafür benötigten Unterlagen gerne zur Verfügung.

Kaufpreis:

## Verhandlungsbasis

Der Preis orientiert sich am Zustand und der umfangreichen Modernisierung. Wir freuen uns auf faire Angebote.

### Aufteilung:

#### Erdgeschoß

-großer Wohn-/Essraum/Küche (ca.67 qm)

-Flur mit Garderobenbereich

-Gäste WC

-Bad

-2 Zimmer

#### Dachgeschoß

-großzügiger offener Wohn-/Essraum/ Küche

-Abstellkammer

-Bad

-2 Zimmer

#### Keller

-Bad

-Heizraum/Abstellraum

-Vorratsraum/Werkstatt

-Waschküche

-großer Raum (ca.50 qm) als Hobbyraum/Abstellraum/Büro nutzbar

## Lage

Hermersberg ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben an. Der Ort liegt am westlichen Rand des Pfälzerwaldes, in einer landschaftlich reizvollen Umgebung zwischen sanften Hügeln, Feldern und Wiesen. Die Region zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage sowie eine ruhige, ländlich geprägte Atmosphäre aus. Verkehrstechnisch ist Hermersberg gut angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B 270 und B 10 sowie die Autobahn A 62 ist eine schnelle Verbindung in Richtung Kaiserslautern, Pirmasens und Zweibrücken gewährleistet. Auch die französische Grenze ist in kurzer Zeit erreichbar, was der Region eine besondere grenznahe Lage verleiht.

Die Umgebung von Hermersberg bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur, wie Wandern, Radfahren oder Erkundungstouren durch den Pfälzerwald. Die nächstgrößeren Städte bieten ergänzende Infrastruktur wie weiterführende Schulen, Krankenhäuser und ein vielfältiges Kulturangebot.

Hermersberg selbst verfügt über eine gute Grundversorgung (Lebensmittelhandel, Bäckerei, Metzgerei) Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten und Grundschule, öffentliche Verkehrsmittel, ein reges Vereinsleben und eine enge Dorfgemeinschaft, was die Gemeinde besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv macht.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,42 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



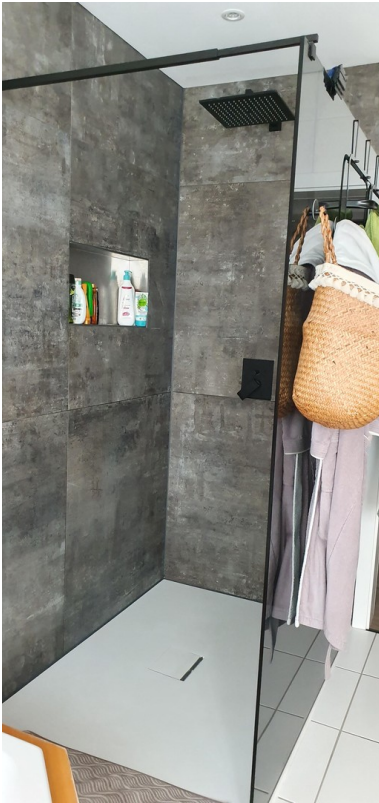
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

