

# Exposé

## Einfamilienhaus in Pirmasens Zweibrücken Nünschweiler Freistehendes Niedrigenergie-EFH in Massivbauweise zwischen Pirmasens und Zweibrücken



Objekt-Nr. OM-426694

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Walter Buhl

Hangstraße 18  
66989 Pirmasens Zweibrücken Nünschweiler  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	617,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	181,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die außergewöhnliche Architektur dieses exklusiven Einfamilienhauses mit ca. 181 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 617 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mit zwei ebenerdigen Geschossen der leichten Hanglage angepasst.

Die obere Etage verfügt über einen lichtdurchfluteten, 60 qm großen offenen Wohn-Essbereich mit schöner, unverbaubarer Aussicht, komplett eingerichtete Küche sowie ein Arbeitszimmer und eine Gästetoilette mit Bidet. Der Lichteinfall von allen vier Seiten sowie von oben erzeugt eine außergewöhnlich schöne Raumatmosphäre.

Vom Wohnbereich erreicht man direkt den großen überdachten Balkon auf der Talseite, vom Essbereich die teilüberdachte Terrasse mit anschließendem Garten auf der Bergseite.

In der unteren Etage gibt es 2 Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne/Dusche/WC/Bidet und 2 Waschbecken, ein Gästebad mit Dusche/WC/Waschbecken. Ein weiterer, derzeit für Gartengeräte genutzter Raum mit Ausgang zum Garten und Zugang zum Hauptbad ist mit allen Anschlüssen zum Ausbau als Spa-Bereich oder weiteres Zimmer vorbereitet.

Vom Ankleideflur kommt man direkt in die Waschküche, die gleichzeitig die Haustechnik beherbergt und darüber hinaus großzügigen Stauraum bietet.

Die übergroße Doppelgarage mit Wallbox und Waschtisch hat einen direkten Zugang in den Hausflur und bietet zusätzlich Platz für Heimwerker-Arbeiten.

Der Vorratskeller liegt klimatechnisch günstig unter der Erde mit Zugang über die Garage.

Der weitgehend ebene, komplett eingezäunte Garten mit einem abschließbaren Ausgang auf angrenzende Obstwiesen ist ideal zum Spielen und Feiern, die ebene Rasenfläche wird von einem Rasenroboter gepflegt. Für Gartengeräte und -zubehör steht ein großzügig bemessenes Holz-Gartenhaus zur Verfügung.

Die Immobilie wird im Juni/Juli 2026 bezugsfrei. Es besteht kein Reparaturstau.

Ein von einem zertifizierten Sachverständigen in 2025 erstelltes Wertgutachten weist einen Wert von 584.000 € aus (Euro-Zert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012) und kann vor Ort gerne eingesehen werden.

## Ausstattung

Die gehobene Ausstattung mit hochwertigen Baumaterialien (Parkett, Massivholztüren, bodentiefe abschließbare Fenster, alle Geländer handwerkliche Sonderanfertigungen, Fliesen von Villeroy & Boch, Gartenmauern aus Natursandstein) und die attraktive Raumaufteilung bieten höchsten Wohnkomfort.

Das Gebäude ist vollständig gedämmt und wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Eine Photovoltaik-Anlage mit Stromspeicher erzeugt den Strom für das Haus und die Wallbox in der Garage. Die Heizung wird von einer neuen Wärmepumpe betrieben, eine thermische Solaranlage erzeugt Warmwasser. Garten und Toiletten können mit Wasser aus der 4000 Liter-Zisterne versorgt werden. Sicherheitsvorrichtungen sind vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die im Energieausweis bestätigte Energieeffizienzklasse "B" resultiert daraus, dass bei der Berechnung der Durchschnitt der letzten 3 Jahre zugrunde gelegt wird. Da die Wärmepumpe erst 2024 in Betrieb genommen wurde, ist in die Berechnung noch der frühere Gasbetrieb mit eingeflossen. Der aktuelle Wert liegt bei "A".

## Lage

Das Haus liegt in guter, ruhiger Wohnlage am Ortsrand von Nünschweiler in einer Sackgasse, die an weitläufigen Wiesen und Feldern endet. Negative Umstände z. B. durch Geruchsbelastung oder Nähe zu Hochspannungsanlagen liegen nicht vor. Die unmittelbare Nachbarschaft ist ausgesprochen angenehm und sorgt für ein sicheres Wohngefühl.

Nünschweiler ist ein ländlich geprägter Ort mit einem lebhaften Vereins- und Gemeindeleben im Landkreis Südwestpfalz. Die Städte Pirmasens und Zweibrücken (mit Outlet-Center) sowie das Elsass sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, Saarbrücken, Kaiserslautern und Neunkirchen sind über Autobahnen bestens angebunden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 400 m entfernt, die Autobahnen A8 und A62 sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung bietet eine hohe Wohnqualität im Grünen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, mehrere Krankenhäuser und Schulen sind in der näheren Umgebung mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder in wenigen Fahrminuten gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

Ansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



PV-Anlage und Solarthermie

PV-Anlage und Solarthermie



Blick auf Nünschweiler

# Exposé - Galerie



Von der anderen Hangseite



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



TV-Bereich

# Exposé - Galerie



Blick vom Essbereich



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Gästebad



Gästetoilette



Garten

# Exposé - Galerie



Garten im Winter



Willkommener Besuch

# Exposé - Galerie



Frühling im Garten



Weihnachtszeit

# Exposé - Galerie



Gartenhaus u. Hochbeete



