

Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## Exklusiv und hochwertig ausgestatteter Bungalow mit großem Grundstück und traumhaften Weitblick

*Codice oggetto: 26419007*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 859.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 950 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (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: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26419007               |
| Superficie netta    | ca. 180 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 2025                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |

|                        |                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 859.000 EUR                                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità | Consumo energetico                                    | 42.02 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.04.2036  | Classe di efficienza energetica                       | A                                |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025                             |

Codice oggetto: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



**Codice oggetto: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## La proprietà



Codice oggetto: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**Codice oggetto: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## La proprietà



Codice oggetto: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

**Codice oggetto: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen diesen exklusiven und hochwertig ausgestatteten Bungalow in der Südwestpfalz.

Das im Jahr 2025 fertiggestellte Haus befindet sich auf einem knapp 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Feldrandlage. Zur Straßenseite hin wirkt das Anwesen bewusst unauffällig. Doch bereits beim Betreten des Hauses fällt der Blick durch die bodentiefen Fenster in den großen Garten sowie auf die hochwertige Designhandschrift. Durch die Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Architekten und die genaue Vorstellung der Bauherrin entstand ein moderner Grundriss mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich, der nahtlos an die offene Küche anschließt. Das Herzstück dieses Bereichs ist eine große Kücheninsel mit integrierter Spüle und Kochfeld inklusive Dunstabzug. Dank des großen Glasschiebeelements lässt sich bei schönem Wetter das Leben drinnen und draußen barrierefrei miteinander verbinden. Der Garten bietet den zukünftigen Eigentümern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und einen traumhaften Fernblick. Ein Highlight des Hauses ist sicherlich das große Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und eigener Sauna. Ein ganz privater Spa-Bereich ebenfalls mit Zugang zum Garten. Dank des durchdachten Grundrisses eignet sich das Haus sowohl für Paare, die sich räumliche Flexibilität wünschen, als auch für Familien mit zwei Kindern, die hier ausreichend Platz finden. Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch ein Gästebad mit großer, bodengleicher Dusche sowie einen großzügigen Hauswirtschaftsraum, der gleichzeitig die Verbindung zwischen Garage und Wohnhaus herstellt.

Von technischer Seite ist eine Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung installiert. Eine große PV-Anlage mit Speicher liefert den hierfür benötigten Strom und sorgt für niedrige Unterhaltungskosten.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie Grundrisse, ergänzende Fotos und die genaue Lage per E-Mail zu und beantworten erste Fragen per Telefon oder bei einem persönlichen Termin in unserem Shop in der Homburger Straße 40 in Zweibrücken.

**Codice oggetto: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## Dettagli dei servizi

### Ausstattungs Highlights

- + neuwertiger Zustand
  - + hochwertige Ausstattung
  - + exklusive Einbauküche
  - + Markeneinbaugeräte inkl. Weinkühler
  - + Bad en suite
  - + Sauna (Klafs)
  - + modernes Gästebad mit bodengleicher Dusche
  - + 3 Schlafzimmer
  - + Designfußboden in Betonoptik
  - + großer Garten
  - + traumhafter Fernblick
  - + Wärmepumpe
  - + Fußbodenheizung
  - + 14,24 kWp PV-Anlage inklusive Batteriespeicher
  - + 3-fach-Verglasung
  - + Doppelgarage mit Durchfahrtsmöglichkeit
- u.v.m.

**Codice oggetto: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## Tutto sulla posizione

Obersimten ist eine idyllisch gelegene Ortsgemeinde in der Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Pirmasens-Land. Die Gemeinde befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stadt Pirmasens, die in wenigen Minuten erreichbar ist und eine gute Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Infrastruktur bietet.

Die naturnahe Lage am Rand des Pfälzerwald – einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands – macht Obersimten besonders attraktiv für Ruhesuchende und Naturliebhaber. Gleichzeitig profitiert der Ort von der Nähe zur französischen Grenze, was zusätzliche Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten in der Region eröffnet.

Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Kombination aus bewaldeten Höhenzügen und sanften Hügellandschaften des Zweibrücker Hügellandes. Trotz der ruhigen, ländlichen Atmosphäre besteht eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege, insbesondere über die nahegelegene Bundesstraße B10.

Insgesamt bietet Obersimten eine attraktive Wohnlage für alle, die naturnahes Wohnen mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur verbinden möchten.

**Codice oggetto: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (Gemeinde)**

## Ulteriori informazioni

**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: 26419007 - 66957 Obersimten - Obersimten (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)**