

Schmalenberg

# Charme & Ruhe: Mühlenanwesen für Künstler & Naturliebhaber

Property ID: 25419010



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

PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 6.600 m<sup>2</sup>

Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25419010    |
| Living Space         | ca. 180 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 6           |
| Bedrooms             | 4           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 1823        |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 390.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2006                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Usable Space                  | ca. 300 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Fireplace, Built-in kitchen                                      |

Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Liquefied gas   |
| Energy certificate valid until | 09.06.2035      |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 264.30 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1823                      |

Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## The property



Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## The property



Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## The property



Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## The property



Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## The property



Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

**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)

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VON POLL IMMOBILIEN®**



**Geschäftsstellenleiter Erik Hofmann und sein freundliches Team**  
Immobilienmakler (IHK)

## 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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses ehemalige Mühlenanwesen in der Südwestpfalz.

Inmitten unberührter Natur liegt dieses charmante, nicht denkmalgeschützte Mühlenanwesen aus dem 19. Jahrhundert – ein echtes Refugium für Künstler, Ruhesuchende oder Selbstversorger. Das Anwesen besteht aus einem liebevoll renovierten Fachwerkhaus, einer ehemaligen Scheune mit Galerie und Atelier, einem Backhaus sowie einem stillgelegten Brennhaus.

Das Anwesen befindet sich seit dem Erwerb 1960 in Familienbesitz. Im Haupthaus wurden den Erfordernissen entsprechend zahlreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.

Highlights: moderne Gas-Brennwert-Therme, Kaminofen, Elektrik erneuert (2009), Eigenwasserversorgung mit 25m Brunnen (Pumpe neu 2021), neue Dacheindeckung am Nebengebäude (2006), zweiter Flüssiggastank für das Atelier ermöglicht den Einbau einer weiteren Heizung uvm.

Nahezu Alleinlage im Hirschalbtal, erreichbar über private Wege, ca. 20 Min. nach Kaiserslautern, ca. 60 Min. nach Frankfurt oder Karlsruhe. Der ideale Rückzugsort mit Natur, Ruhe und kreativem Freiraum!

Gerne beantworten wir erste Fragen vorab per Telefon unter 0 63 32 - 90 57 477 oder in unserem Shop in der Homburger Straße 40 in Zweibrücken bzw. senden Ihnen das ausführliche Exposé per eMail zu.

Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Details of amenities

- + großes Haupthaus mit zwei Bädern und mehrere Schlafräume
  - + Kaminofen und Brennwerttherme für Heizung und Brauchwasser
  - + Stromleitungen ca. 2009 erneuert
  - + Eigenwasserversorgungsanlage für Haupt- und Nebengebäude
  - + Brunnenschacht mit Tauchpumpe (2021 erneuert)
  - + Nebengebäude mit Kaminzimmer und Galerie
  - + Dacheindeckung des Nebengebäudes ca. 2006 erneuert
  - + ehemaliges Schwimmbad im Außenbereich
  - + Backhaus mit Ofen und Sitzecke
  - + Keramikbrennhaus wurde 1972 angebaut und 1990 stillgelegt
  - + idyllische Lage
  - + Bachlauf direkt am Grundstück
  - + zwei Zufahrtsmöglichkeiten
- u.v.m.

Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## All about the location

Idyllisches Anwesen in Alleinlage im Herzen des Pfälzerwaldes

Willkommen in einem echten Naturparadies: Dieses einzigartige Anwesen befindet sich außerhalb der Ortslage von Schmalenberg und liegt malerisch eingebettet zwischen den charmanten Gemeinden Schmalenberg, Geiselberg und Heltersberg im Landkreis Südwestpfalz.

Genießen Sie absolute Ruhe und Privatsphäre – und das bei gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit: Die Stadt Kaiserslautern erreichen Sie in nur ca. 20 Autominuten, nach Frankfurt oder Karlsruhe gelangen Sie jeweils in rund einer Stunde.

Die Zufahrt zum Anwesen erfolgt über die Kreisstraße K30 von Schmalenberg oder alternativ über die idyllische Hirschalbstraße von Geiselberg. Beide Wege führen über private Zufahrten – ein zusätzliches Plus an Exklusivität und Ruhe.

Nur etwa 150 Meter talaufwärts befindet sich eine weitere historische Mühle, heute bekannt als das „Anglerparadies Hirschalbermühle“. Ansonsten genießen Sie absolute Alleinlage: Im gesamten Hirschalbtal gibt es im Umkreis von rund vier Kilometern keine weiteren Siedlungen.

Ein besonderes Highlight des Anwesens ist der malerische Bachlauf der Hirschalbe, der direkt durch das Grundstück fließt und die natürliche Grenze zwischen den Gemarkungen Schmalenberg und Geiselberg bildet – ein Ort wie aus dem Bilderbuch.

Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 264.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1823.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25419010 - 67718 Schmalenberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: [zweibruecken@von-poll.com](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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