Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)

# Exklusives Villen-Anwesen mit eigenem Wellnessbereich und knapp 10.000 m² Eigentumsgrundstück

***Objektnummer: 25419005***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS:** 1.999.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 600 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 9.790 m²

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25419005 |
| Wohnfläche | ca. 600 m² |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1997 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.999.000 EUR |
| Haus | Villa |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 128.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 11.11.2034 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1997 |

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Die Immobilie

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/zweibruecken

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses exklusive Villen-Anwesen das keine Wünsche offen lässt. Die etwas erhöhte Lage gewährt Ihnen nicht nur einen grandiosen Blick, sondern auch das gewünschte Maß an Privatsphäre.

Das knapp 10.000 m² große Eigentumsgrundstück, der schön angelegte Garten mit Kräuterbeeten, Gewächshaus und eigenem Teich, das überaus großzügige Raumangebot, die hochwertige Ausstattung mit individuellen Maßanfertigungen oder der eigene Spa- und Wellnessbereich sind nur einige Highlights welche dieses Angebot einmalig machen.

Das stilvolle Anwesen wurde 1997 errichtet und besticht durch einen durchdachten sowie variabel nutzbaren Grundriss. Durch die elegante Kombination hochwertiger Materialien wie beispielsweise der Granit- und Holzböden wurde trotz weitläufiger Räume eine ganz besonders angenehme Wohnatmosphäre geschaffen.
Die Wohnfläche von mehr als 600 m² offeriert vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Verteilt auf drei Ebenen, die durch großzügige Fensterflächen viel Licht und einen beeindruckenden Blick ins Grüne bieten.
Der elegante Wohnbereich ist mit einer hochwertigen Küche inklusive eigener Kühlzelle und großem Vorratsraum verbunden und bietet direkten Zugang zu einer der zahlreichen Terrassen.
Der Übergang vom Esszimmer zum Wohnbereich ist fließend und bildet mit Kaminzimmer, einer weiteren Ess-/Teeecke sowie dem klassischen Wohnzimmer das Herzstück des Hauses. Bei schönem Wetter lässt sich der offene Galeriebereich mit seinem Glasdach Dank großer Schiebetüren fast nahtlos mit dem Außenbereich verbinden.
Die überdachte Terrasse führt Sie zu einem ca. 50 m² großen Nebengebäude welches mit Küche und einem großen Pizzaofen ausgestattet ist - der ideale Platz für Festlichkeiten auch in größerer Runde.
Ein weiteres Nebengebäude im westlichen Teil des Anwesens wird aktuell als Büro genutzt. Beide sind mit Sanitärinstallationen ausgestattet was eine Umgestaltung zu einem separaten Appartement für Au-pair oder Familie denkbar macht.
Eine Ebene höher befinden sich die Schlafräume. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine Ankleide, eine Bad en Suite sowie ein weiteres Turmzimmer. Für die beiden Kinderzimmer steht ebenfalls ein Bad zur Verfügung. Die Etage ist über zwei Treppenaufgänge erreichbar. Dies ermöglicht bei Bedarf die Separierung von Eltern- und Kind- bzw. Gästebereich.

Ein ganz besonderes Highlight ist sicherlich der Wellnessbereich mit großem Schwimmbad, Whirlpool, Sauna, Dampfbad und einem zum Garten hin verglasten Fitnessraum. Dank kurzer Wege lässt sich das Sport- und Entspannungsprogramm problemlos in die tägliche Routine mit integrieren.
Eine großzügige Anzahl von Stellplätzen, sowohl offen als auch geschlossen und zusätzliche Kellerräume runden das Angebot ab.

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.

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Ausstattung und Details

Ausstattungshighlights
+ Privatsphäre
+ exklusive und hochwertige Ausstattung
+ großzügiges und individuell nutzbares Raumangebot
+ Einbauküche mit großem Vorratsraum und separater Kühlzelle
+ zahlreiche Terrassen, Balkone und Außenbereiche
+ Kachelofen und offener Kamin
+ Fußbodenheizung/Teilbereiche mit Heizkörpern
+ modern ausgestattete Bäder
+ Wellnessbereich mit Schwimmbad, Whirlpool, Sauna und Dampfbad
+ Fitnessraum
+ traumhafte Gartengestaltung mit Teich und Bachlauf
+ Gewächshaus und Kräutergarten
+ separate Nebengebäude für Festlichkeiten und Büro
+ Umnutzung als Appartement denkbar
+ teilweise unterkellert
+ mehrere Garagen- und Freiplätze
u.v.m.

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Alles zum Standort

Lagebeschreibung und Verkehrsanbindung für Thaleischweiler-Fröschen:

Lage:
Thaleischweiler-Fröschen ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Sie gehört der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben an. Geografisch liegt die Gemeinde am nordwestlichen Rand des Pfälzerwaldes, in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit Hügeln, Wäldern und kleinen Flusstälern. Die Region ist ländlich geprägt, bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung und zugleich eine gute Infrastruktur für Einwohner und Besucher. Beispielsweise sind zwei schöne Golfplätze in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Straßenverkehr:
Autobahn: Thaleischweiler-Fröschen liegt direkt an der A62 (Pirmasens–Nonnweiler). Die Anschlussstelle Thaleischweiler-Fröschen ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz, einschließlich der A6 bei Kaiserslautern oder der A1 Richtung Saarbrücken/Trier.

Bundesstraßen: Die B10 (Landau–Pirmasens) ist in wenigen Minuten erreichbar, was ebenfalls gute regionale Verbindungen gewährleistet.

Öffentlicher Nahverkehr (Bahn):
Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Landau–Rohrbach. Es bestehen regelmäßige Verbindungen nach Pirmasens, Zweibrücken, Landau, Kaiserslautern und weiteren Städten der Region. Die Linie wird überwiegend durch Regionalbahnen bedient.

Busverbindungen:
Zusätzlich zum Bahnverkehr ist Thaleischweiler-Fröschen durch regionale Buslinien an umliegende Orte angebunden, insbesondere an kleinere Gemeinden im Landkreis Südwestpfalz.

Flughäfen:
Der nächstgelegene größere Flughafen ist der Flughafen Saarbrücken (ca. 60 km westlich), alternativ der Flughafen Frankfurt-Hahn oder der internationale Flughafen Frankfurt am Main (etwa 120 km nordöstlich), beide mit dem Auto in rund 1,5 Stunden erreichbar.

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 128.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 25419005 - 66987 Thaleischweiler-Fröschen – Thaleischweiler-Fröschen (Gemeinde)**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken
Tel.: +49 6332 - 90 57 477
E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com