

Mauschbach – Mauschbach (Gemeinde)

# Ehemaliger Bauernhof mit großem Wohnhaus, vielseitigen Nebengebäuden und großzügigem Grundstück

Property ID: 25419020



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

PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 3.700 m<sup>2</sup>

Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

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

Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25419020    |
| Living Space         | ca. 340 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 13          |
| Bedrooms             | 10          |
| Bathrooms            | 5           |
| Year of construction | 1942        |

|                               |                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 725.000 EUR                                                                  |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernisation / Refurbishment | 2001                                                                         |
| Condition of property         | Well-maintained                                                              |
| Construction method           | Solid                                                                        |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 278.30 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 05.06.2034      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Electric        | Year of construction according to energy certificate | 1942                      |

Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## The property



Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## The property



Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## The property

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads: "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is listed.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## 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)



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## The property



Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## The property



Property ID: 25419020 - 66500 Mauschbach – Mauschbach (Gemeinde)

## The property



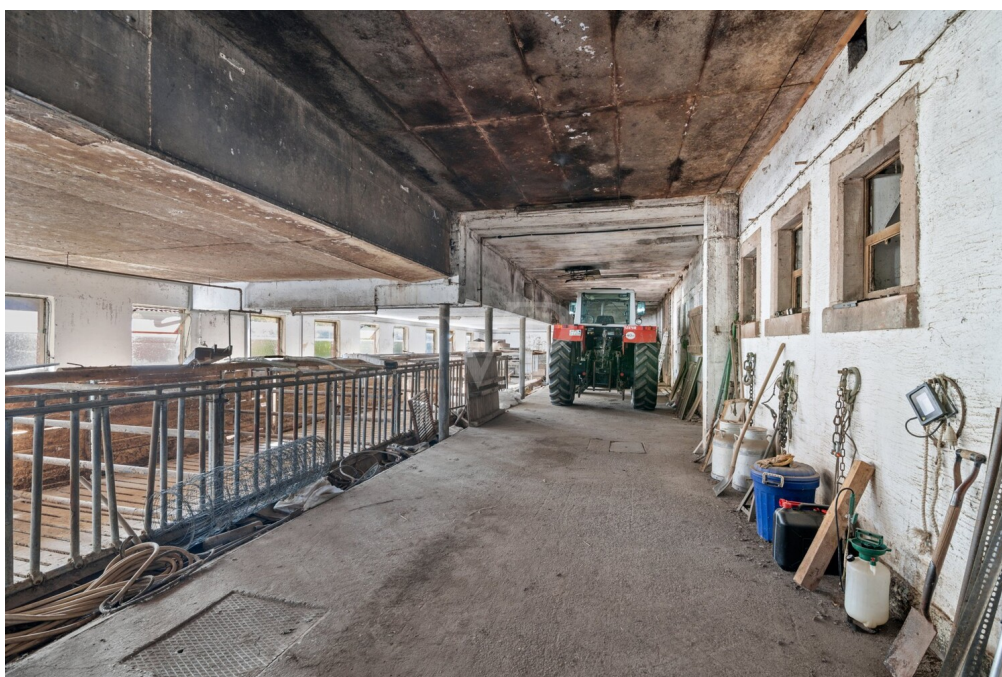
Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## The property



Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## The property



Property ID: 25419020 - 66500 Mauschbach – Mauschbach (Gemeinde)

## 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: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen diesen ehemaligen Bauernhof mit beeindruckendem Potenzial – bestehend aus einem großzügigen Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, mehreren Wirtschaftsgebäuden und einem weitläufigen, angrenzenden Grundstück.

Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenwohnsitz, Kombination aus Wohnen und Arbeiten, Tierhaltung oder als Freizeit- und Selbstversorgerhof.

Das Hauptwohnhaus wurde 1942 in Massivbauweise errichtet und im Jahr 2001 durch einen Anbau erweitert. Es bietet derzeit zwei separate Wohneinheiten mit ca. 200?m<sup>2</sup> und ca. 140?m<sup>2</sup> Wohnfläche – verbunden über zwei von drei Etagen. Insgesamt umfasst das Wohngebäude 13 Zimmer, 5 Bäder und 2 Küchen.

Zusätzlich stehen ein großer Kellerbereich (ca. 90?m<sup>2</sup>) unter dem Altbau sowie eine geräumige Futterküche mit historischem Backofen (ca. 28?m<sup>2</sup>) zur Verfügung. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, individuelle Anpassungen und Umgestaltungen sind problemlos möglich.

Die Beheizung erfolgt über einen Scheitholz- und einen Ölkessel, die Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer und Boiler.

### Nebengebäude & Hoffläche

Die weitläufige Hoffläche von ca. 3.700?m<sup>2</sup> wird durch mehrere Nebengebäude ergänzt: Angrenzendes Wirtschaftsgebäude mit ca. 580?m<sup>2</sup> Grundfläche, mehreren Zugängen und Zufahrten, zwei integrierten Garagen, großem Speicheranteil und Teilunterkellerung  
>> Garagengebäude gegenüber dem Wohnhaus mit ca. 170?m<sup>2</sup> Grundfläche  
>> Offener Schuppen mit ca. 100?m<sup>2</sup>  
>> Separate Halle mit ca. 240?m<sup>2</sup>  
>> Ehemalige Güllegrube mit einem Volumen von ca. 300?m<sup>3</sup>

Diese Flächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Lagerung, Werkstatt, Tierhaltung oder gewerbliche Nutzung.

### Außenbereich & Grundstück

Das direkt angrenzende Grundstück mit einer Fläche von ca. 10.100?m<sup>2</sup> kann gepachtet oder optional mit erworben werden. Dieses umfasst unter anderem:

>> Umzäunter Gemüsegarten (ca. 100?m<sup>2</sup>)  
>> Holzlager

>> Teile des Freizeitgartens mit Gartenhaus  
>> Weitere gepflegte Ziergartenflächen  
>> Direkter Zugang zum Hornbach, ideal für Freizeit und Erholung  
In etwa 350?m Entfernung sowie am Ortsrand (ca. 500?m) befinden sich zwei optionale Wiesengrundstücke (insgesamt ca. 3 Hektar) zur Pacht, ideal für Tierhaltung.

Bei Interesse können zusätzlich übernommen werden:

>> Brennholzvorräte  
>> Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte (u.a. Traktoren, Heugeräte, Transportanhänger etc.)

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Selbstversorger, landwirtschaftlich Interessierte, Handwerksbetriebe oder naturverbundene Familien, die das Landleben in vollen Zügen genießen möchten. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne beantworten wir erste Fragen telefonisch oder bei einem persönlichen Gespräch in unserer Geschäftsstelle in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## Details of amenities

- + zwei Wohneinheiten
  - + 13 Zimmer
  - + 5 Bäder
  - + zahlreiche Balkon- und Terrassenflächen
  - + großer Zier- und Gemüsegarten
  - + Scheitholz- und Ölkessel
  - + angrenzende Wirtschaftsgebäude mit mehrere Zufahrten
  - + separate Halle mit einer Grundfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>
  - + offener Schuppen mit ca. 100 m<sup>2</sup>
  - + ehemalige Güllegrube mit einem Volumen von ca. 300 m<sup>3</sup>
  - + Garagengebäude und mehrere Garagen
  - + großes Gartenhaus mit eigener Küche und Grillplatz
  - + weiter Pachtgrundstücke in unmittelbarer Nähe zum Hof (ca. 3ha)
  - + Option zur Übernahme von Maschinen und Geräten
- u.v.m.

Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## All about the location

Der ehemalige Bauernhof befindet sich in Mausbach, einer kleinen Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz. Die Lage am Ortsrand bietet ruhiges, naturnahes Wohnen mit viel Platz und Privatsphäre – ideal für Familien, Selbstversorger oder Tierhaltung.

Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung gut:

Die Stadt Zweibrücken mit zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist nur ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt.

Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Pirmasens und Kaiserslautern.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Zweibrücken, mit regelmäßigen Regionalverbindungen.

Der Flughafen Zweibrücken ist ebenfalls nur etwa 15 Minuten entfernt.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit einer guten Mischung aus Ruhe, Natur und Nähe zur Stadt.

Property ID: 25419020 - 66500 Mausbach – Mausbach (Gemeinde)

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 278.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1942.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Property ID: 25419020 - 66500 Mauschbach – Mauschbach (Gemeinde)

## 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)