

# EXPOSÉ

## *Freistehendes Einfamilienhaus mit Traumgarten am Panoramaweg*

### **GEMÜTLICHKEIT UND FAMILIE:**

Der Traumgarten am Panoramaweg des Hauses beschert einen einzigartigen Panoramablick zum wohlfühlen in seiner höchsten Form.

### **VIELE MÖGLICHKEITEN:**

Hier finden Sie nicht nur eine großzügige Scheune, sondern auch eine Werkstatt und zahlreiche Stellplätze. Egal ob Hobby oder Beruf. Es ist Zeit, Ihren Hobbys und Talenten den Raum zu geben.

### **FAMILIE HAT VORRANG:**

Auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat auch eine große Familie ausreichend Platz.

# EIN AUSSERGEWÖHNLICHES ZUHAUSE FÜR INDIVIDUELLE MENSCHEN

Ein individuelles Zuhause für die Verwirklichung Ihrer  
einzigartigen Vorstellungen



# Die Eckdaten der Immobilie:

- Massive Bauweise - ca. 56 cm Kalksandstein
- Traumhafter Garten mit großer Terrasse
- Baujahr um 1900 - Saniert 1980 und 2008
- ca. 1560 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- am schönen Panorama Weg
- Scheune die umgebaut werden kann
- Werkstatt oder Partyraum
- 2 Garagen plus Stellplätze

**"Gemütlich, gepflegt und freistehend, am Panoramaweg gelegen."**

## Verliebt in Nebenkosten

Die Energiekosten dieser Immobilie sind bemerkenswert niedrig im Vergleich zu anderen Gebäuden aus demselben Baujahr. Dies ist auf die robuste Bausubstanz älterer Gebäude zurückzuführen, die weniger Wärme entweichen lässt. Die Fenster haben bereits eine Isolierverglasung. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine modernisierte Heizungsanlage aus dem Jahr 2000 und regelmäßig gewartete Geräte, die effizient arbeiten und somit den Energieverbrauch reduzieren. Natürlich hängen die Nebenkosten für Energie immer von individuellen Faktoren wie dem persönlichen Nutzungsverhalten ab.



# DAS HAUS

## Es bleiben keine Wünsche offen...

Sehr gepflegtes Anwesen mit ehemaligem Stall, separate Scheune die Ausgebaut werden kann und großflächigem Grundstück direkt am traumhaften Panoramaweg. Hier können sie wenn sie wollen sofort einziehen oder ihrer Kreativität freien Raum für eine Umgestaltung und Renovierung lassen.

Das Anwesen eignet sich für eine Familie genauso wie Selbstständige oder Hobbyhandwerker die ein Lager oder eine Werkstatt benötigen. Dieses Angebot sollten Sie sich genauer anschauen! Das Wohnhaus wurde im Jahr 1900 erbaut, der Um- und Ausbau folgte in den 1970 Jahren und wurde weiterhin nach und nach modernisiert.



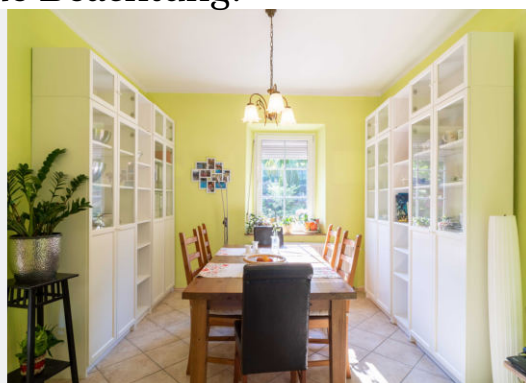
**Kaufpreis: 199.500€ \***

\*zzgl. 2,57 % inkl. MwSt. Maklercourtage u. zzgl. Kaufnebenkosten



## DER WOW-EFFEKT

Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in Diele mit Treppenaufgang, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer und Badezimmer. Oben befinden sich 3 weitere Zimmer für Büro oder Kinderzimmer sowie ein weiteres Bad. Das Anwesen ist sehr gepflegt. Versorgt wird das Wohnhaus über eine Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 2000. Die Dacheindeckung ist in einem für ihr Alter guten Zustand. Hinter dem Haus befindet sich eine schöne Terrasse für Grillabende mit Freunden oder der Familie. Die beiden Garagen sowie die großzügige Einfahrt bieten Platz für viele Autos. Ein absolutes Plus dieser Immobilie ist die Größe des Grundstücks. Insgesamt stehen ca 1560 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die Traumhaft gelegen sind. Das Haus bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten zur sofortigen Nutzung oder für kreative Umgestaltungen und Renovierungen. Es eignet sich perfekt für Familien, Selbstständige oder Hobbyhandwerker, die zusätzlichen Platz für Lagerung oder Werkstätten benötigen. Alternativ könnte der Garten durch einen Rückbau der Scheune extrem vergrößert werden. Dieses Angebot verdient definitiv genaue Beachtung!



# IMPRESSIONEN

Wohnen und Schlafen - Sie werden es lieben...



Gestaltungsbeispiel



Gestaltungsbeispiel



Gestaltungsbeispiel



# IMPRESSIONEN

Zeit für Neues



# IMPRESSIONEN

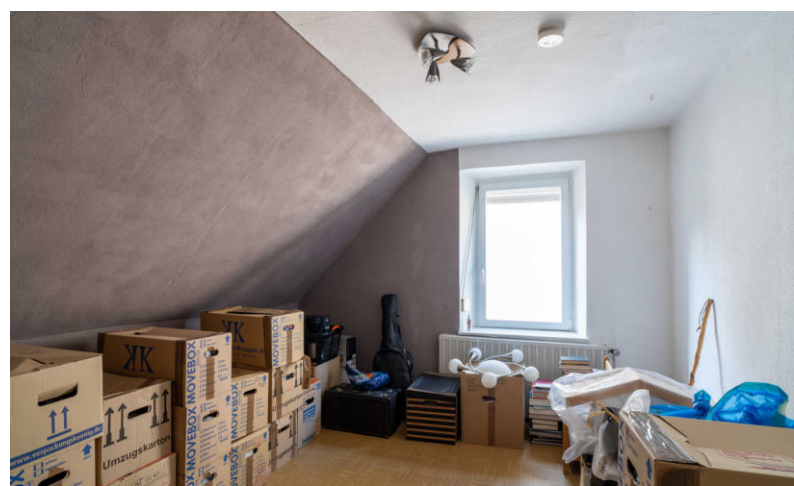
Hier könnten Sie den Tag ausklingen lassen und Ihre Träume genießen..



Gestaltungsbeispiel



Gestaltungsbeispiel





# GARTEN

Lassen Sie sich von der Ruhe und Schönheit der Umgebung verzaubern und genießen Sie jeden Tag den Panoramablick auf die umliegenden Berge und Wälder. Die Möglichkeiten sind endlos, ob Sie entspannen und die Natur genießen oder Ihre Familie und Freunde zu einem unvergesslichen Grillabend im Garten einladen möchten. Diese zum Verkauf stehende Immobilie ist ein Juwel, das darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden. Seien Sie der glückliche neue Besitzer eines einzigartigen Anwesens und genießen Sie Ihren neuen Lebensabschnitt in einer wunderschönen Gegend!





Erdgeschoss



#### LEGENDE

- 01 Windfang
- 02 Eingangsbereich
- 03 Wohnzimmer
- 04 Esszimmer
- 05 Küche
- 06 Zugang Hof Haus
- 07 Badezimmer
- 08 Schlafzimmer
- 09 Scheune 2
- 10 Scheune 3
- 11 Scheune
- 12 Werkstatt

Dachgeschoss



LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Kinderzimmer 2
- 03 Kinderzimmer
- 04 Flur
- 05 Gästebad
- 06 Gast
- 07 Scheune

# WOHN & NUTZFLÄCHEN-BERECHNUNG

## Erdgeschoss:

01 Windfang ca. 3,5 m<sup>2</sup> | 02 Flur ca. 5,5 m<sup>2</sup> | 03 Wohnzimmer ca. 16,4 m<sup>2</sup> | 04 Esszimmer ca. 12,6 m<sup>2</sup> | 05 Küche ca. 12,4 m<sup>2</sup>  
06 Flur ca. 3,5 m<sup>2</sup> | 07 Bad ca. 7,0 m<sup>2</sup> | 08 Schlafzimmer ca. 16,4 m<sup>2</sup>

## Obergeschoss:

01 Flur ca. 8 m<sup>2</sup> | 02 Zimmer ca. 13,4 m<sup>2</sup> |  
03 Zimmer ca. 13,4 m<sup>2</sup> |  
04 Zimmer ca. 5,7 m<sup>2</sup> |  
05 Bad ca. 4,9 m<sup>2</sup> | 06 Zimmer ca. 15,4 m<sup>2</sup>

**Gesamt: ca. 138 m<sup>2</sup>**



# Die Ausstattung

- Fußböden Laminat, Teppichboden & Fliesen
- Dicker Massiver Kalksandstein
- 2 Garagen
- Große Scheune
- Werkstatt oder Partyraum
- Traumhafter Garten



**"Gemütliche Immobilie  
mit attraktivem  
Entwicklungspotential."**



- Unterkellert
- Abgezaunte Parkflächen
- Große Terrasse
- Raum für kreative Ideen für Hobby und Beruf

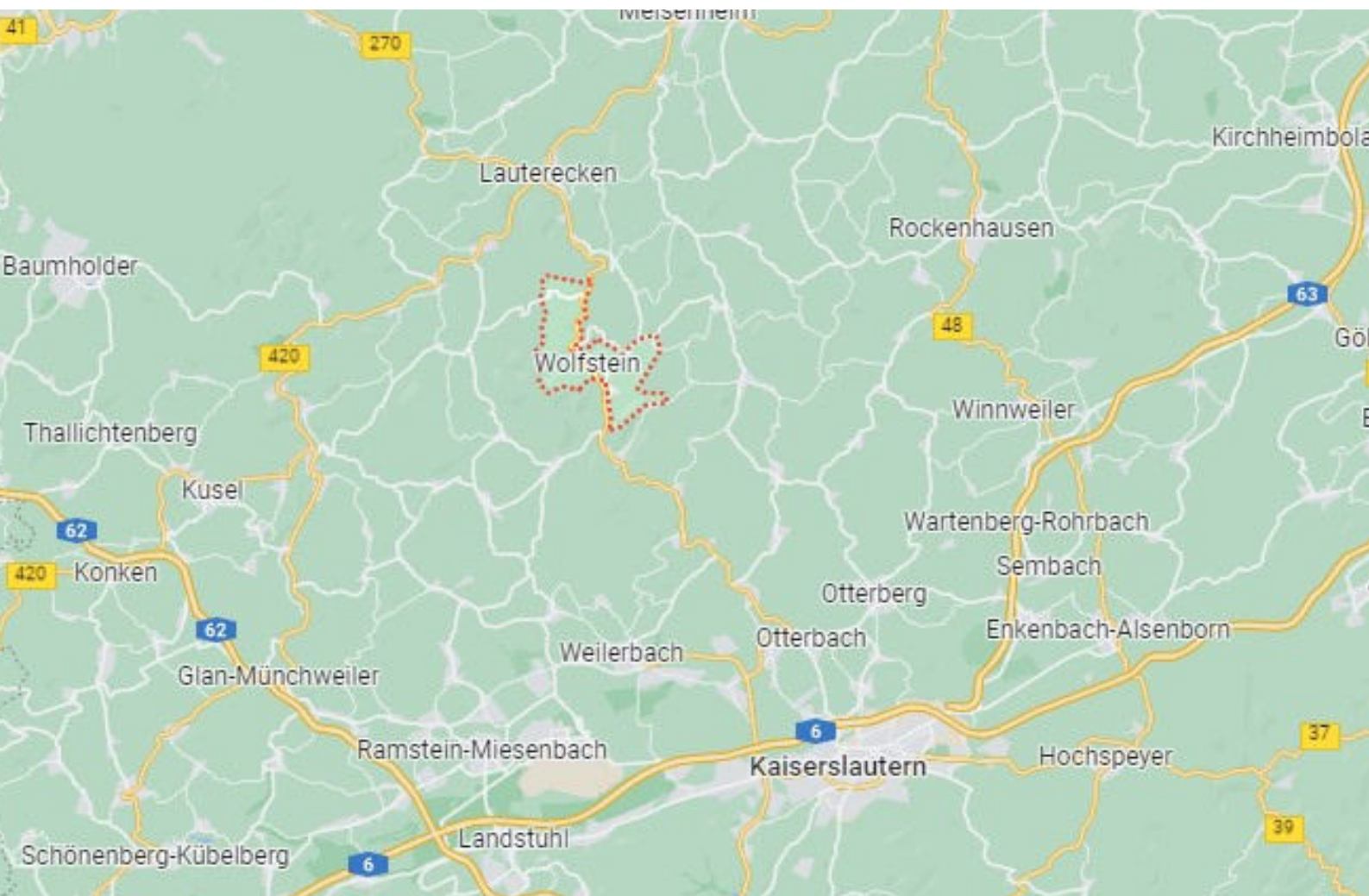


# DIE LAGE

## Stadt - Wolfstein

Wolfstein liegt im nordwestlichen Teil der Pfalz im Nordpfälzer Bergland, auch bekannt als "Königsland". Es befindet sich zwischen Idar-Oberstein und Kaiserslautern im nordöstlichen Teil des Landkreises Kusel in Rheinland-Pfalz. Die Stadt gehört zur Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein und ist die zweitgrößte Gemeinde nach Einwohnern innerhalb dieser Verbandsgemeinde. Im gesamten Landkreis ist sie die kleinste Stadt mit Stadtrecht. Wolfstein ist außerdem als offizieller Erholungsort anerkannt.

Wolfstein bietet alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelladen, Bäckerei, Post, Apotheke und vieles mehr. Es gibt auch einen Kindergarten und weitere in der Umgebung. Des Weiteren verfügt Wolfstein über einen Bahnhof, der eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

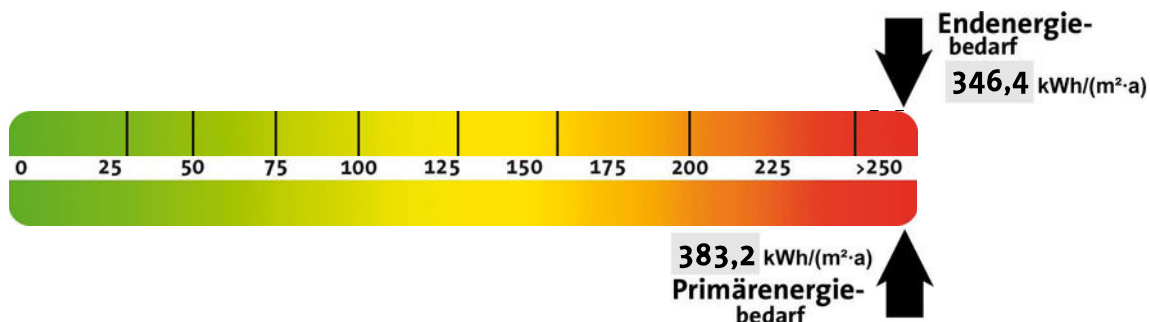
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer RP-2023-004626011

2

## Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 108,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>2</sup> ☐ eingehalten

## Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

346,4 kWh/(m²·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG:

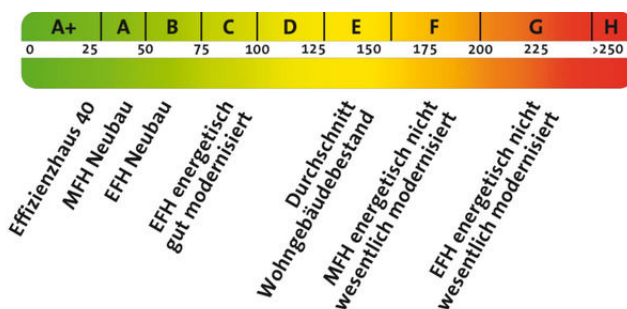
| Art:   | Anteil der Deckungs-anteil [%] | Pflichterfüllung [%] |
|--------|--------------------------------|----------------------|
|        |                                |                      |
| Summe: |                                |                      |

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.  
Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup>)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup>)nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup>)nur bei Neubau

<sup>4</sup>)EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Impressum-Allgemeine Geschäftsbedingungen

Andre Müller Immobilien Andre Müller  
Rudi-Klos-Allee 60 | 55268 Nieder-Olm  
Inhaber: Andre Müller  
Gewerbeurlaubnis nach §34c GewO der  
Verbandsgemeinde Nieder-Olm  
Tel. 06136 - 9945650 | Mobil. 0173 - 5777111  
E-Mail: [info@andremueller-immobilien.de](mailto:info@andremueller-immobilien.de)

Registergericht  
Kein Eintrag | Einzelunternehmen

Zuständige Aufsichtsbehörde  
Verbandsgemeinde Nieder-Olm  
Pariser Straße 110 | 55268 Nieder-Olm | Telefon: 06136/ 69-0

## Verbraucherinformation

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden.

## 1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Andre Müller Immobilien“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

## 2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein. Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

## 3. Zustandekommen des Maklervertrages

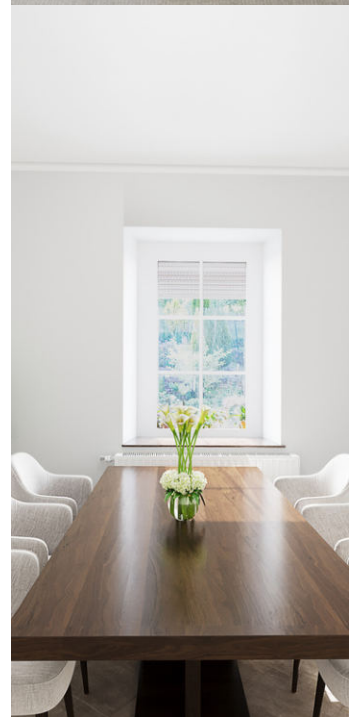
Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z. B. Exposé). Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

## 4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

## 5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.



# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 6. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

## 7. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

## 8. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz.

Bei Kaufobjekten in RLP 1,99 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Käufer und 1,99 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Verkäufer. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen.

## 9. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

## 10. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

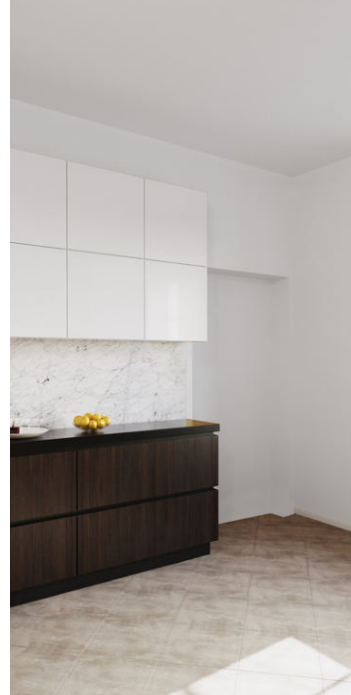
## 11. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

## 12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers. Dem Makler bleibt das Recht unberührt den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

Alle Objektfotos in diesem Exposé wurden von Carola Schmitt © Frau Schmitt fotografiert. Objektfotos sind urheberrechtlich geschützt. Bilder zur Lage des Standorts und der Immobilie: Google Inc./ Google Maps



# Widerrufsbelehrung

## Widerrufsbelehrung des Anbieters.

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

### Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Andre Müller Immobilien, Rudi-Klos-Allee 60, D-55268 Nieder-Olm, Telefon: +49 (0) 6136 / 9945650, Mobil: +49 (173) / 5777111, E-Mail: [info@andremueller-immobilien.de](mailto:info@andremueller-immobilien.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

**ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG**

### Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie dieses Formular aus und senden Sie es zurück:

An  
Andre Müller Immobilien  
Rudi-Klos-Allee 60  
D-55268 Nieder-Olm  
Telefon: +49 (0) 6136 / 9945650  
Mobil: +49 (173) / 5777111  
E-Mail: [info@andremueller-immobilien.de](mailto:info@andremueller-immobilien.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(\*) Unzutreffendes streichen

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts  
Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.



# IHR ANSPRECHPARTNER

## Andre Müller Immobilien Andre Müller

Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch meine 25 jährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien, bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag.

### Meine Kontaktdaten:

Andre Müller Immobilien  
Andre Müller

Rudi-Klos-Allee 60

55268 Nieder-Olm

Tel.: 06136 - 9945650

Mobil.: 0173 - 5777111

[info@andremueller-immobilien.de](mailto:info@andremueller-immobilien.de)

