



Objekt 7-25-008

## Battenberg! Freistehendes Einfamilienhaus mit 180-Grad- Panoramablick über die Rheinebene.

<b>Baujahr</b>	1972
<b>Wohnfläche ca.</b>	280m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	2.037m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung</b>	10 Zimmer, EBK, Garage, 2 Kamine
<b>Energieausweis</b>	-B-207,2kWh/(m <sup>2</sup> a);Gas,EEK-G



### Naspa Immobilien GmbH

Oliver Soll  
Agentur Frankfurt/Hts.-Süd  
Zorbachstraße 1  
60435 Frankfurt



 0611/364-86988

 frankfurt@naspaimmobilen.de



## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Villa
<b>Baujahr</b>	ca. 1972
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2022
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Gehoben
<b>Zimmer</b>	10
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach vereinbarung
<b>Schlafzimmer</b>	6
<b>Badezimmer</b>	5
<b>Wohnfläche</b>	ca. 280 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 2037 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Einliegerwohnung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	3
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**1.490.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57% Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt..

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	207.2 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	G

## Adresse

67271 Battenberg



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Willkommen in einem Zuhause, wie es heute nur noch selten zu finden ist: Dieses freistehende Architektenhaus im Bauhausstil mit Einliegerwohnung wurde 1972 in herausragender Lage am Rand des Pfälzer Waldes errichtet – mit einem unverbaubaren 180-Grad-Blick über die gesamte Rheinebene bis hin zur Bergstraße. Ein Ausblick, der nicht nur außergewöhnlich, sondern nahezu einzigartig ist. Das Anwesen steht auf einem großzügigen, ca. 2.037 m<sup>2</sup> großen Grundstück, aufgeteilt in zwei Flurstücke. Die rund 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten eine durchdachte Raumstruktur mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das kombinierte Leben und Arbeiten unter einem Dach. Im Erdgeschoss überzeugt das Haus durch eine offene, barrierefreie Gestaltung. Die zentrale Wohndiele mit Kachelofen bildet das Herzstück und verbindet fließend alle Hauptbereiche miteinander. Das Wohnzimmer mit offenem Kamin verbunden mit der Bibliothek und grandiosem Ausblick. Die privaten Räume, darunter die Schlafzimmer, sind über einen separaten Flur zugänglich und garantieren maximale Rückzugsqualität. Vom gesamten Wohnbereich sowie vom großzügigen Balkon über die gesamte Hausbreite eröffnet sich der beeindruckende Panoramablick, der dieses Haus auszeichnet. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine vermietete Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Kamin und direktem Zugang in den Garten. Im Gartengeschoss befinden sich zudem ein stillgelegtes Schwimmbad mit Sauna sowie weitere Gästebereiche mit eigenem Bad, Küchenzeile und Gartenanschluss. Auch praktische Nebenräume wie eine Werkstatt, Heiz- und Kellerräume sind vorhanden. Die große Garage bietet Platz für bis zu drei Fahrzeuge und ermöglicht einen barrierefreien Zugang zum Haus. In den letzten Jahren wurden zahlreiche wertsteigernde Modernisierungen durchgeführt: Das Flachdach wurde 2012 vollständig saniert und begrünt, im Jahr 2022 kamen 64 Solarmodule zur energetischen Optimierung hinzu.

## Ausstattung

Dieses Anwesen vereint architektonische Klarheit, Großzügigkeit und vor allem eine Lage mit absolutem Seltenheitswert. Der freie 180-Grad-Blick über die Rheinebene, eingebettet in die Stille und Natur des Pfälzer Waldes, verleiht diesem Haus eine besondere Atmosphäre – ideal als Familiensitz, Mehrgenerationenhaus oder Refugium für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen.

Die Highlights auf einen Blick:

- Unvergleichlicher Panoramablick – vom Wohnzimmer, der Bibliothek, den Schlafzimmern sowie von Terrasse und Balkon genießen Sie täglich beeindruckende Fernsicht.
- Barrierefreies Erdgeschoss mit großzügiger zentraler Wohndiele, Kachelofen und offener Raumstruktur.
- Wohnzimmer mit offenem Kamin und Zugang zur Bibliothek sowie zur sonnigen Terrasse mit Südausrichtung.
- Privatbereiche intelligent getrennt – die Schlafzimmer sind über einen separaten Flur erreichbar.
- Großzügiger Balkon über die gesamte Hausbreite mit spektakulärem Weitblick.
- Einliegerwohnung (aktuell vermietet) mit eigenem Kamin, separatem Eingang und direktem Gartenzugang.
- Stillgelegtes Schwimmbad mit Sauna im Gartengeschoss – vielseitig nutzbar, z. B. zur Reaktivierung oder als Wellnessbereich.
- Zusätzliche Gästebereiche mit eigenem Bad, Küchenzeile und Gartenanschluss – flexibel nutzbar.
- Große 3er-Garage mit barrierefreiem Zugang direkt ins Haus.

Wertsteigernde Modernisierungen:

- Flachdachsanierung inkl. Begrünung im Jahr 2012.
- 64 Solarmodule auf dem Dach seit 2022 – energetisch zukunftsfähig.
- Neue Fenster (2022) aus hochwertigem Kunststoff mit hervorragendem Wärmedämmwert (Ug 1,10).

## Lage

Battenberg liegt zwischen Grünstadt und Bad Dürkheim im Naturpark Pfälzerwald, der wiederum zum Biosphärenreservat Pfälzer Wald-Vosges du Nord gehört. Die Blitzröhren an der Auffahrt zum Ort sind als Naturdenkmal eingestuft.

Aufgrund der exponierten Ortslage, mit gigantischem Fernblick trägt der Ort den Bei-Namen: "Balkon der Pfalz".

Battenberg hat aufgrund der geografischen Lage keinen Durchgangsverkehr. Alle Einkaufsmöglichkeiten und Schulwege sind in wenigen Minuten mit dem PKW-Erreichbar.

Wer die Natur und die Ruhe sucht ist hier genau richtig. Vom Haus aus sind sie schnell in den Feldern oder im Wald.

## Erdgeschoss



## Gartengeschoss





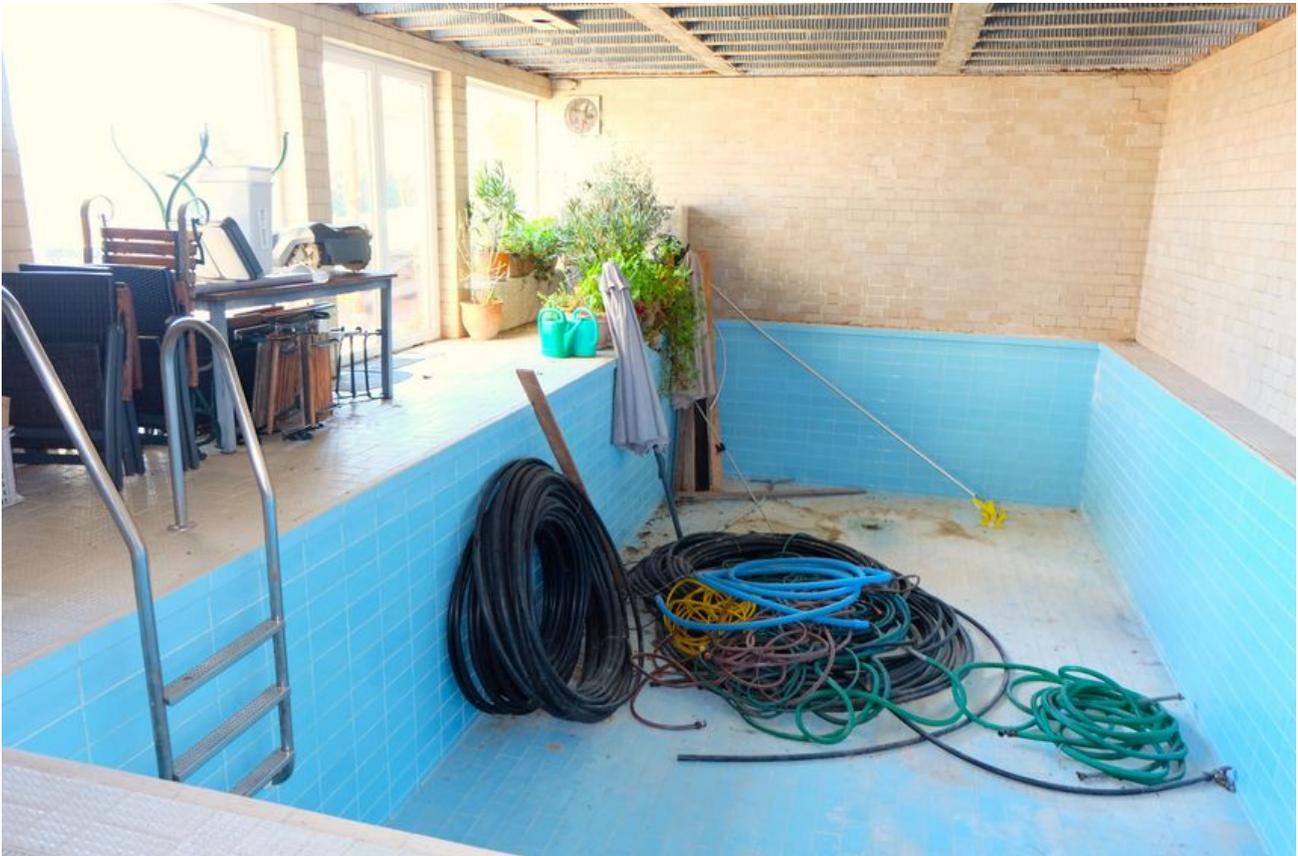
## Arbeits- Kinderzimmer EG



**Draufsicht**



Terrasse EG



## Schwimmbad



## Fernblick



## Garten



## Straßenansicht

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Oliver Soll

Agentur Frankfurt/Hts.-Süd

Zorbachstraße 1

60435 Frankfurt

☎ 0611/364-86988

✉ 0611/364-86989

✉ frankfurt@naspaimmobilien.de

---

## Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben des Verkäufers erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

\*\*\*\*\*

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse!

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt.

Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an!

Hinweis: E-Mail-Systeme haben derzeit allgemein häufig Probleme, falsche und richtige E-Mails zu unterscheiden, sodass es vorkommen kann, dass auch unsere E-Mails an Sie in Ihrem Spam-Ordner landen.

Sofern Sie auf eine Antwort von uns warten, bitte auch auf den Spam-Ordner in Ihrem E-Mail- Postfach achten.

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Agentur Frankfurt/Hts.-Süd, Zorbachstraße 1, 60435, Frankfurt  
Tel.: 0611/364-86988 | Fax: 0611/364-86989 | E-Mail: frankfurt@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

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: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Frankfurt/Hts.-Süd, Zorbachstraße 1, 60435 Frankfurt, Telefon: 0611/364-86988, Fax: 0611/364-86989, E-Mail: frankfurt@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). 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, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages 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 sollen, 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.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:  
Naspä Immobilien GmbH, Agentur Frankfurt/Hts.-Süd, Zorbachstraße 1, 60435 Frankfurt, Telefon: 0611/364-86988, Fax: 0611/364-86989, E-Mail: frankfurt@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde