

Queidersbach

# Exklusives Wohnerlebnis: Stilvolles Einfamilienhaus mit Wellness-Oase in ruhiger Lage

Número de propiedad: 25199728



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

PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 320 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25199728   |
| Superficie habitable | ca. 320 m² |
| Habitaciones         | 9          |
| Dormitorios          | 4          |
| Baños                | 3          |
| Año de construcción  | 2005       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

|                        |                                                                                                |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 690.000 EUR                                                                                    |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                      |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                                        |
| Método de construcción | Sólido                                                                                         |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 81.37 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 31.03.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |



Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La propiedad





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La propiedad



**Pietro Ramaglia**  
Immobilienmakler (IHK)

✉ [pietro.ramaglia@von-poll.com](mailto:pietro.ramaglia@von-poll.com)  
☎ +49 177 - 77 25 545



## 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.: 0631 - 414 99 89 0**

Shop Kaiserslautern | Stiftsplatz 5 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0123 - 45 67 89 0

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

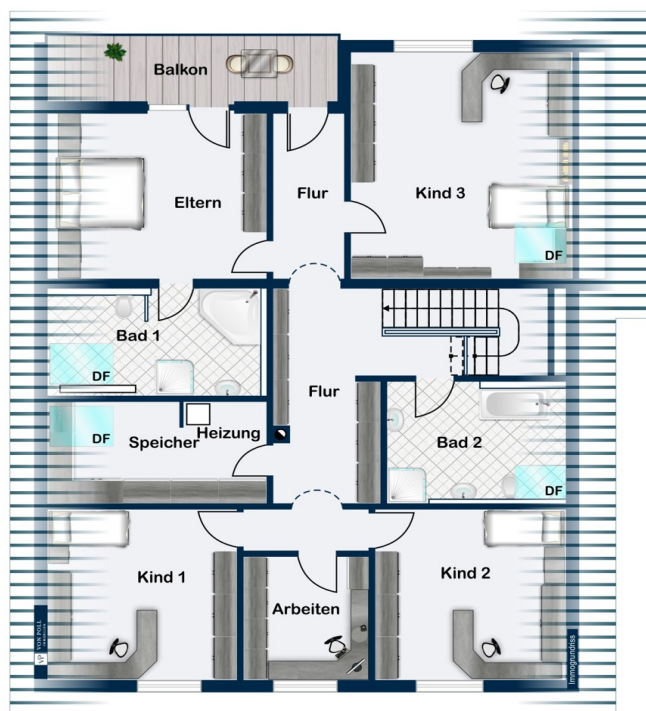


Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Planos de planta



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Una primera impresión

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 verbindet modernes Design mit luxuriösem Komfort und einer großzügigen Raumaufteilung auf ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend und bietet mit seinen 8 Zimmern und 3 Bädern alles, was man sich von einem gehobenen Zuhause wünscht.

Die Immobilie bietet eine angenehme Wohnqualität zur Eigennutzung, eignet sich aber auch hervorragend als Vermietungsobjekt für Kapitalanleger.

Beim Betreten des Hauses erreichen Sie zunächst den stilvollen Windfang, der sanft in die großzügige Wohndiele übergeht. Die Wohndiele führt Sie in den offenen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Diese offene Gestaltung schafft ein modernes und einladendes Ambiente. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und bieten einen direkten Zugang zur Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien geeignet ist.

Das gesamte Haus ist mit edlen Granitfliesen ausgelegt, die nicht nur für eine besonders elegante Optik sorgen, sondern auch pflegeleicht und langlebig sind. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne und wohltuender Lichttherapie, das sich perfekt für Erholung und Entspannung eignet.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Kinderzimmer sowie ein weiteres Bad, welches ebenfalls mit einer Badewanne und Lichttherapie ausgestattet ist. Das Elternschlafzimmer bildet einen privaten Rückzugsort mit eigenem Badezimmer, dass keine Wünsche offenlässt. Hier finden Sie einen Whirlpool, eine begehbare Dusche und einen Balkon, von dem Sie einen wunderschönen Ausblick ins Grüne genießen können – der ideale Ort, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine hochwertige Ausstattung, sondern auch durch seine durchdachte Raumaufteilung. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Bereichen für angenehme Wärme und trägt zu einem behaglichen Raumklima bei. Moderne Technik ist im gesamten Haus integriert, unter anderem eine Sauna, die für zusätzlichen Luxus und Entspannung sorgt. Edle Materialien und erstklassige Ausstattungen verleihen jedem Raum eine besondere Note, was das Wohnen in diesem Haus zu einem außergewöhnlichen Erlebnis macht.

Zur weiteren Ausstattung gehören eine Garage, zwei Stellplätze sowie ein großzügiger Garten, der das Haus ideal ergänzt. Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wartet darauf, von einer Familie in Besitz genommen zu werden, die Wert auf Qualität und eine harmonische Wohnatmosphäre legt.

Das Haus ist zum aktuellen Zeitpunkt vermietet.  
Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 35.400,00 € p.a.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen und dem Charme dieser schönen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Detalles de los servicios

- 320 m² Wohnfläche auf 2 Etagen
- 8 Zimmer, darunter 3 großzügige Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer mit eigenem Bad
- Luxuriöse Bäder mit Badewannen mit Lichttherapie und Whirlpool im Elternbad
- Offene Einbauküche im großzügigen Wohn- und Essbereich
- Sauna für entspannte Momente
- Granitfliesen im gesamten Haus für edle Optik und Pflegeleichtigkeit
- Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss mit Ausblick ins Grüne
- Garage sowie 2 Stellplätze



Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Todo sobre la ubicación

Das Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Queidersbach und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und guter Anbindung. Die Nähe zur US Air Base Ramstein macht die Immobilie besonders attraktiv für amerikanische Interessenten.

Die Infrastruktur ist hervorragend – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an Kaiserslautern und die Autobahn A6 ist optimal, sodass auch Pendler von dieser Lage profitieren. Gleichzeitig lädt die umliegende Natur zu Freizeitaktivitäten wie Wandern oder Radfahren ein.

Dieses einmalige Anwesen vereint stilvolles Wohnen mit moderner Technik und gehobenem Komfort – eine Immobilie, die keine Wünsche offenlässt.

Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: +49 631 - 41 49 989 0  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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