

Queidersbach

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

CODE DU BIEN: 25199728www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 320 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m²

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25199728
Surface habitable	ca. 320 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	31.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	81.37 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



Pietro Ramaglia
Immobilienmakler (IHK)

✉ 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 | www.von-poll.com/kaiserslautern

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

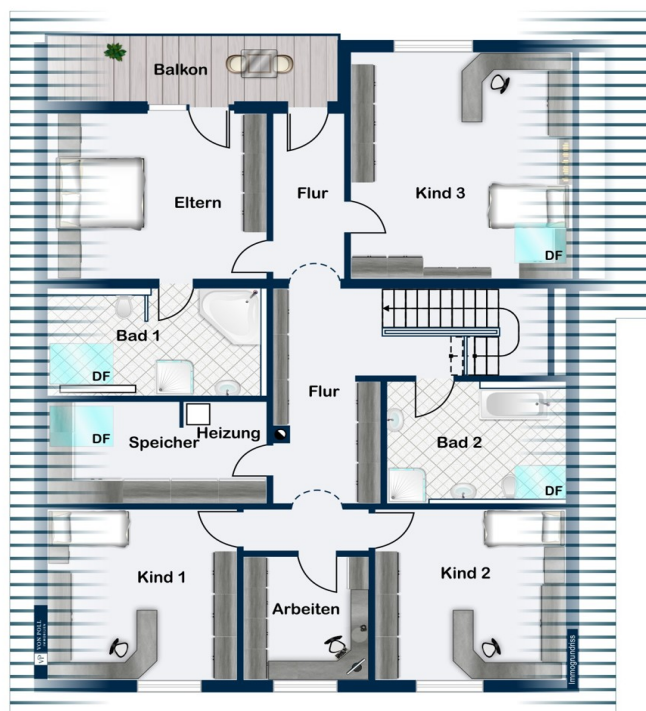
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Une première impression

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 verbindet modernes Design mit luxuriösem Komfort und einer großzügigen Raumaufteilung auf ca. 320 m² 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.

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 81.37 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carsten Cherdron

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com