

Queidersbach

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

Objektnummer: 25199728



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25199728	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 320 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	9	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	2005	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	81.37 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.03.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Die Immobilie



Objekt	Preis	Preis/m²	Preis/m²
Wohnung	4.150€	513,28€	666,68€

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.von-poll.com

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Die Immobilie



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. A smartphone in the foreground shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Die Immobilie



Pietro Ramaglia
Selbstständiger Immobilienberater
Immobilienmakler (IHK)
Immobilienbewerter (IHK)

✉ pietro.ramaglia@von-poll.com
☎ 0177 77 25 545



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0631 - 414 99 89 0

Partner-Shop Kaiserslautern | Fruchthallstraße 11 | 67655 Kaiserslautern | kaiserslautern@von-poll.com | www.von-poll.com/kaiserslautern

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

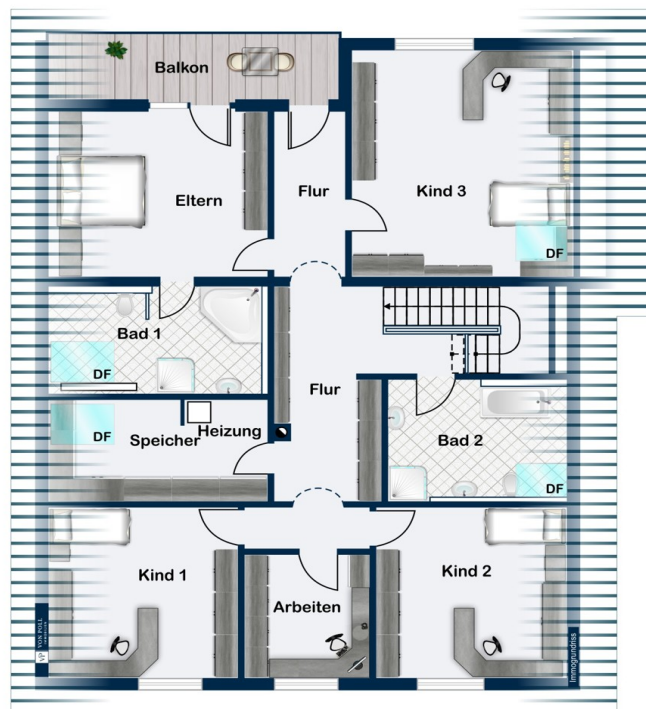
www.von-poll.com

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Ein erster Eindruck

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, das 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.

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25199728 - 66851 Queidersbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com