

Niederkirchen

Exklusive Neubauvilla in ruhiger Lage – mit Panoramablick

Objektnummer: 25199024



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.150 m²

Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

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

Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25199024
Wohnfläche	ca. 248 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haus typ	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	19.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.11.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**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: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



 **VON POLL**
IMMOBILIEN

Hasret Karagöz

Selbstständige Immobilienberaterin
Immobilienmaklerin

✉ hasret.karagoez@von-poll.com

☎ 0631 41499890

Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

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

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

T.: 0631 - 41 49 989 0

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

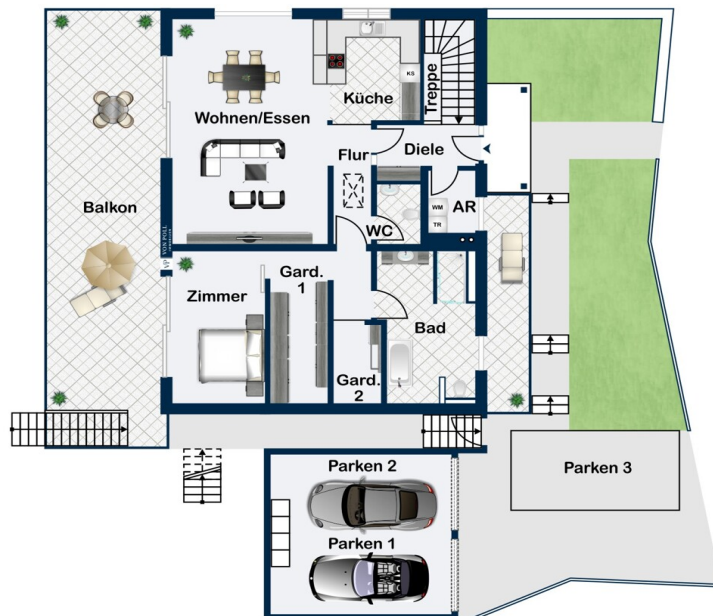
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)631 - 41 49 989 0

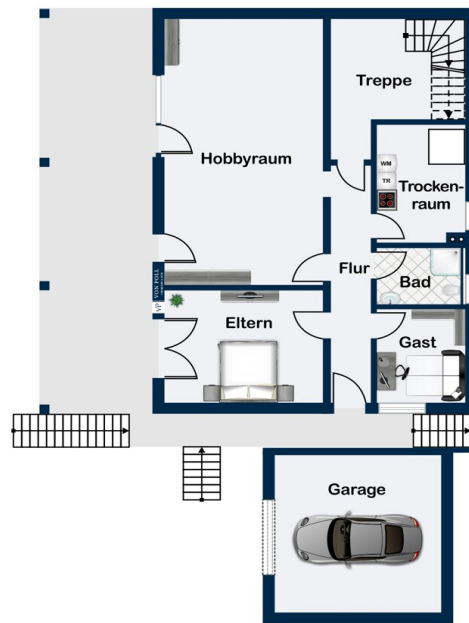
www.von-poll.com

Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss

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: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt: Dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus aus dem Jahr 2024 besticht durch eine Wohnfläche von ca. 248 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.150 m². Das Anwesen verbindet moderne Architektur, nachhaltige Technik und komfortable Wohnqualität in ruhiger, angenehmer Umgebung.

Das Haus empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten Eingangsbereich und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept. Insgesamt stehen Ihnen sechs großzügige Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten – ideal für Familien oder Paare mit Raumbedarf für Home-Office oder Gäste. Zwei zeitgemäß ausgestattete Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC erfüllen alle Anforderungen an einen komfortablen Alltag.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das kommunikative Herzstück der Wohnung. Die hochwertige Küche ist nahtlos in das Raumkonzept integriert und schafft ein modernes, großzügiges Wohngefühl. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Ein direkter Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, die Sonnenstunden im Außenbereich zu genießen.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen die energieeffiziente Luft-Wärmepumpe, eine intelligente Fußbodenheizung sowie eine moderne Belüftungsanlage, die zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die installierte Photovoltaikanlage unterstützt nicht nur Ihre Stromversorgung, sondern trägt auch aktiv zum nachhaltigen Wohnen bei. Das Haus entspricht dem KfW-45-Standard und bietet somit höchste Energieeffizienz sowie niedrige Betriebskosten. Das innovative Smart-Home-System ermöglicht Ihnen die komfortable Steuerung vieler Funktionen – von der Heizung über das Licht bis hin zur Sicherheitstechnik.

Die Ausstattung des Hauses ist auf hochwertige Qualität ausgerichtet: Edle Bodenbeläge, stilvolle Sanitärausstattung und sorgfältig ausgewählte Materialien prägen das Gesamtbild. Zwei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Das Grundstück überzeugt durch seine Großzügigkeit und eröffnet viele Möglichkeiten der Nutzung – von Gartenbau über Freizeit bis hin zum Spielen für Kinder.

Zusätzlich verfügt das Anwesen über einen automatisch arbeitenden Rasenroboter sowie eine moderne Sprinkleranlage, die die Pflege der großzügigen Grünflächen komfortabel und zeitsparend übernimmt.

Dieses Einfamilienhaus ist bezugsfertig und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Es vereint modernste Bauweise mit zukunftsorientiertem Wohnkomfort – eine Immobilie für alle, die Wert auf Qualität, Großzügigkeit und modernes Wohnen legen.

Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Ausstattung und Details

- DAN-WOOD House
- KfW 45
- Luft- Wärmepumpe
- Belüftungsanlage
- Smart Home
- Photovoltaikanlagen
- Gäste-WC
- überdachte Terrasse

Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

Alles zum Standort

Die charmante Ortsgemeinde Niederkirchen liegt idyllisch eingebettet im Nordpfälzer Bergland, rund 16 km nördlich von Kaiserslautern. Sie markiert den nördlichen Abschluss des Landkreises und bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus ländlicher Ruhe, wasserreicher Landschaft und intakter Gemeinschaft.

Dank der sehr guten Anbindung an die A 6 und A 63 erreicht man Kaiserslautern in ca. 20 Minuten, ebenso weitere regional bedeutsame Ziele. Der öffentliche Personennahverkehr mit Buslinien nach Kaiserslautern, Otterberg und Otterbach gewährleistet auch bei Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug Mobilität.

Zur lokalen Infrastruktur zählen eine Apotheke, ein Supermarkt, medizinische Versorgung durch Haus- und Fachärzte, gastronomische Angebote, eine Grundschule, mehrere Kindertagesstätten sowie diverse Sportvereine.

Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

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: 25199024 - 67700 Niederkirchen

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