

**Niederkirchen**

# **Exclusive new villa in a quiet location – your home surrounded by nature**

**Property ID: 25199024**



**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 248 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.150 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## At a glance

Property ID	25199024	Purchase Price	895.000 EUR
Living Space	ca. 248 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Like new
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2024		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	19.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.11.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property



Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property



Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property



Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property



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

Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property



Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property



Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property



Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property



Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property



Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property



Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property



Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property

A professional portrait of Hasret Karagöz, a real estate agent. She is a woman with long dark hair, wearing a black blazer, standing in a modern office with white walls and a wooden floor. To her right is the Von Poll Immobilien logo.

**Hasret Karagöz**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

✉ hasret.karagoez@von-poll.com  
☎ 0631 41499890

Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## The property



### 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](mailto:kaiserslautern@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Floor plans



Erdgeschoss



Untergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **A first impression**

Welcome to your new home: This high-quality, detached house, built in 2024, boasts approximately 248 m<sup>2</sup> of living space on a generous plot of approximately 2,150 m<sup>2</sup>. The property combines modern architecture, sustainable technology, and comfortable living in a quiet and pleasant setting. The house welcomes you with a light-filled entrance area and impresses with its well-designed floor plan. A total of six spacious rooms are available, including four bedrooms, offering a variety of furnishing options – ideal for families or couples needing space for a home office or guests. Two contemporary bathrooms and an additional guest WC meet all the requirements for comfortable everyday life. The open-plan living, dining, and kitchen area forms the social heart of the home. The high-quality kitchen is seamlessly integrated into the overall design, creating a modern and spacious living experience. Floor-to-ceiling windows provide ample natural light and a pleasant atmosphere. Direct access to the balcony extends the living space outdoors and invites you to enjoy the sunshine. Among the special features are the energy-efficient air-source heat pump, intelligent underfloor heating, and a modern ventilation system that ensures a comfortable indoor climate year-round. The installed photovoltaic system not only supports your electricity supply but also actively contributes to sustainable living. The house meets the KfW 45 standard, thus offering maximum energy efficiency and low operating costs. The innovative smart home system allows you to conveniently control many functions – from heating and lighting to security technology. The house's features are of high quality: elegant flooring, stylish bathroom fixtures, and carefully selected materials define the overall impression. Two outdoor parking spaces provide ample room for your vehicles. The generously sized property offers numerous possibilities – from gardening and leisure activities to children's play areas. This detached house is move-in ready and in pristine condition. It combines state-of-the-art construction with future-oriented living comfort – a property for those who value quality, spaciousness, and modern living.

**Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Other information**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Property ID: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Carsten Cherdron**

---

**Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern**

**Tel.: +49 631 - 41 49 989 0**

**E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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