

Schwedelbach

## Your investment in the future - Charming detached house in a good location

*Property ID: 25199324*



**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 373 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach

- 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: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25199324                 |
| Living Space         | ca. 220 m <sup>2</sup>   |
| Roof Type            | Gabled roof              |
| Rooms                | 7                        |
| Bedrooms             | 5                        |
| Bathrooms            | 2                        |
| Year of construction | 2001                     |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Garage |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 395.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained   |
| Construction method   | Solid   |
| Usable Space          | ca. 30 m <sup>2</sup>   |
| Equipment             | Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                           |

Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Energy Data

|                                |                 |  |                           |
|--------------------------------|-----------------|--|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 127.20 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 23.10.2035      | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2002                      |

Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## The property





Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## The property



Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## The property



| Marktpreis | Preis/m² | Preis/m² | Preis/m² |
|------------|----------|----------|----------|
| 4.150€     | 100%     | 513.28€  | 100%     |
| 4.150€     | 100%     | 666.68€  | 100%     |

**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: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## The property





Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## The property



Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## The property



### Pietro Ramaglia

Selbstständiger Immobilienberater  
Immobilienmakler (IHK)  
Immobilienbewerter (IHK)

✉ [pietro.ramaglia@von-poll.com](mailto:pietro.ramaglia@von-poll.com)

☎ 0177 77 25 545



Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## The property



### 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

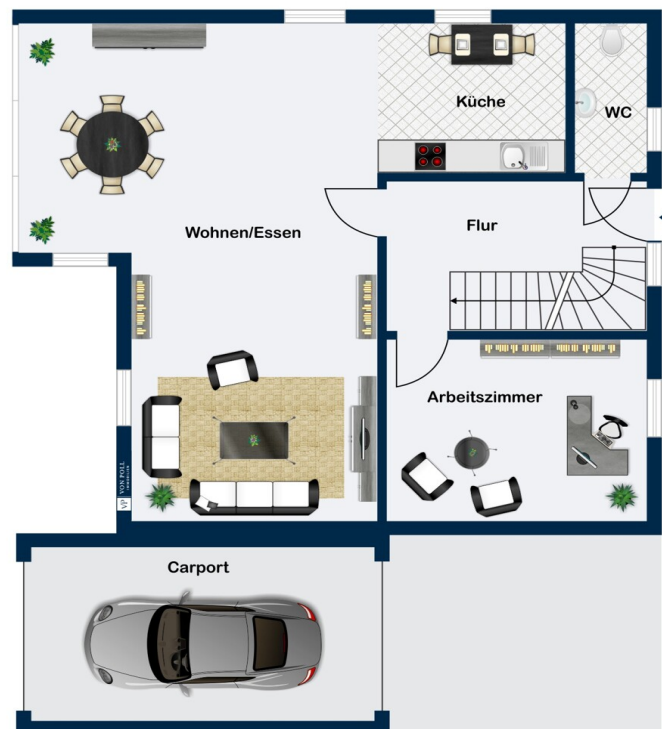
**T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0**

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

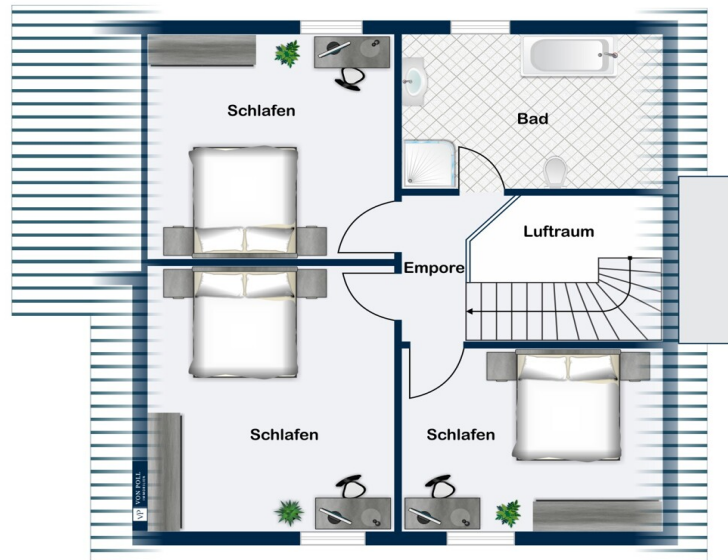


Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach

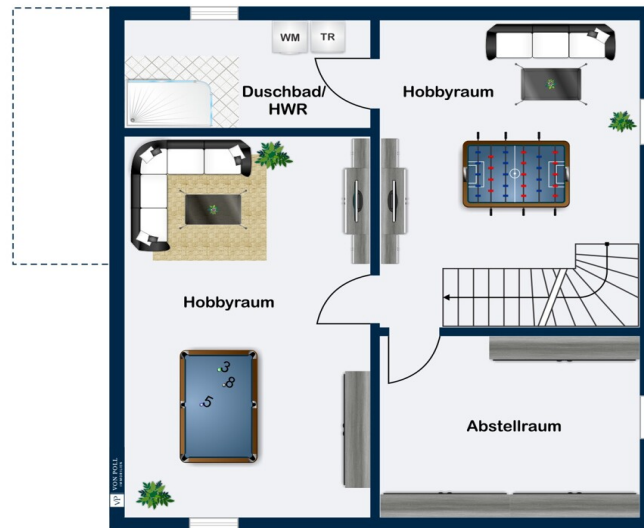
## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25199324 - 67685 Schwedelbach**

## A first impression

Welcome to your new home – or your secure investment. This detached house boasts approximately 210 m<sup>2</sup> of living space on a plot of approximately 373 m<sup>2</sup> and presents itself as a versatile property with attractive rental potential. The entrance leads directly into the open-plan living and dining area on the ground floor, which, with its generous layout and adjoining fitted kitchen, forms the heart of the home. An additional study, ideally suited as a guest room, a guest WC, and a practical storage room complete this level. Upstairs, there are three bedrooms with charming sloping ceilings, perfectly suited as children's rooms, master bedrooms, or guest rooms. The bathroom is equipped with both a bathtub and a shower, offering modern comfort. The basement offers further possibilities: three additional rooms can be flexibly used as bedrooms, guest rooms, or hobby rooms. A utility room with access to another shower room completes the living space on this level. A small garden with a cozy terrace invites you to relax outdoors, while a carport and an outdoor parking space are available for vehicles. The property is currently rented, "housing approved," and generates a monthly net rent of €1,680. This makes it equally suitable as a comfortable home for yourself or as an attractive investment property with a solid return. We are happy to provide further information or arrange a viewing appointment at any time. Contact us to learn more about this attractive property and to see the advantages of this investment opportunity for yourself.



**Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach**

## Details of amenities

- Vermietetes Einfamilienhaus (Housing approved)
- Fliesenboden
- Einbauküche
- zwei Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Carport
- Garten

**Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach**

## All about the location

Die Gemeinde Schwedelbach liegt rund 14 Kilometer nordwestlich von Kaiserslautern, eingebettet in das landschaftlich reizvolle Nordpfälzer Bergland und gehört zur Verbandsgemeinde Weilerbach. Die ruhige Wohnlage verbindet ländlichen Charme mit einer sehr guten Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Über die nahegelegene Autobahn A 6 ist Kaiserslautern in wenigen Minuten erreichbar, ebenso bestehen direkte Verbindungen Richtung Saarbrücken und Mannheim. Die Landesstraßen L 367 und L 369 sowie die Kreisstraße 13 binden Schwedelbach optimal an die umliegenden Ortschaften und die Verbandsgemeinde Weilerbach an.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet. Besonders die Linie 140 bietet eine direkte Verbindung von Kaiserslautern über Otterbach und Weilerbach nach Schwedelbach und weiter nach Reichenbach-Steegen. Zusätzlich verkehrt die Linie 138 zwischen Schwedelbach, Weilerbach und den Nachbarorten. Dadurch sind sowohl die Innenstadt von Kaiserslautern als auch das Umland komfortabel erreichbar.

Für Freizeit und Naherholung ist Schwedelbach ebenfalls attraktiv gelegen: Der Pfälzer-Land-Radweg führt direkt durch den Ort und verbindet ihn mit zahlreichen weiteren regionalen Rad- und Wanderwegen wie dem Barbarossa- oder Glan-Blies-Radweg. Damit bietet die Lage eine harmonische Kombination aus guter Verkehrsanbindung, naturnaher Umgebung und hoher Wohnqualität.

Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 127.20 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 25199324 - 67685 Schwedelbach**

## 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)