

Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

High-quality furnished house with outbuilding in a natural setting on the edge of a forest

Property ID: 25419025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 700 m²

Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

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

Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

At a glance

Property ID	25419025	Purchase Price	539.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Timber frame
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Bathrooms	1		
Year of construction	2019		
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	26.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.11.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

The property



Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

The property



Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

The property



Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

The property



Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

The property



Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Geschäftsstellenleiter Erik Hofmann und sein freundliches Team
Immobilienmakler (IHK)

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.: 06332 - 90 57 477

Shop Zweibrücken | Homburger Straße 40 | 66482 Zweibrücken | zweibruecken@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/zweibruecken

Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

A first impression

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presents this high-quality detached house in Lauterschwan, an idyllic district of Erlenbach near Dahn in the heart of the Palatinate Forest. This exceptional home combines modern, sustainable living with the highest level of comfort and a unique location on the edge of the forest. Built in 2019 using ecological timber frame construction, the house impresses with its energy-efficient and environmentally friendly design, having been awarded the Gold Certificate for sustainable residential buildings. Situated on a plot of approximately 700 m², the property offers spacious living areas in a natural setting – ideal for families, couples, or anyone who values healthy living and sustainability. The light-filled living and dining area with an open-plan, high-end fitted kitchen forms the heart of the home. Several floor-to-ceiling windows create a bright and welcoming atmosphere and provide step-free access to the terrace and garden. Here, indoor and outdoor spaces merge seamlessly into a harmonious whole, creating an unparalleled living experience. The spacious terrace and well-maintained garden offer additional space for relaxation and enjoying the tranquil woodland setting. The house is equipped with high-quality materials and modern technical features. The underfloor heating, powered by an efficient heat pump, can be conveniently controlled via a central touchscreen in the living area. A wood-burning fireplace provides additional warmth, creating a cozy atmosphere and serving as an alternative heat source. An automatic ventilation system ensures a pleasant indoor climate and fresh air year-round – energy-efficiently and without the need for manual ventilation. The modern, high-end fitted kitchen offers ample work surfaces and integrates seamlessly into the open-plan living space. Some of the floors are finished in elegant hardwood, lending the rooms a natural, warm ambiance. The stylish bathroom features a walk-in shower, a bathtub, and a natural stone washbasin, underscoring the house's sophisticated character. Designed with future needs in mind, the house includes conduits for easy retrofitting of a solar

energy system and a fiber optic connection for high-speed internet access. The property is complemented by a separate outbuilding equipped with plumbing and connections for water, sewage, and high-voltage electricity. This outbuilding offers flexible usage options and a wide range of design possibilities. A modern, sustainable home for those who value ecological construction, energy efficiency, and living close to nature – all combined in a high-quality detached house with a welcoming atmosphere, state-of-the-art technology, and a unique location on the edge of the forest. See for yourself and arrange a personal viewing appointment today. We would be happy to send you further information, such as floor plans and the exact location, in advance via email or answer your initial questions by phone or at our office at Homburger Str. 40 in Zweibrücken.

Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

Details of amenities

Ausstattungshighlights

- + Waldrandlage & Privatsphäre
 - + hochwertige Ausstattung
 - + nachhaltige Energiebilanz
 - + offener Wohn-/Essbereich mit Kamin
 - + moderne Einbauküche
 - + 4 Schlafzimmer + Arbeitszimmer
 - + Garten & Terrasse
 - + Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
 - + Fußbodenheizung
 - + Wärmepumpe
 - + automatische Be- und Entlüftungsanlage
 - + zentrale Steuerungseinheit
 - + niedrige Unterhaltungskosten
 - + Glasfaseranschluss
 - + flexibel nutzbares Nebengebäude mit Sanitär und Stromanschlüssen
 - + eigene PKW Stellplätze
- u.v.m.

Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

All about the location

Die ruhige Lage am Waldrand sorgt für eine hohe Wohnqualität und ist ideal für alle, die Erholung und Naturverbundenheit schätzen. Die Nähe zur Natur eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Man kann wandern, Rad fahren und die Felsenlandschaften im Dahner Felsenland erleben.

Der Ort ist besonders attraktiv für Familien, Paare und Erholungssuchende, die eine Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit wünschen.

Die Bushaltestelle in der Hauptstraße ist in wenigen Minuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Bad Bergzabern (ca. 7 km) oder Dahn (ca. 12 km) vorhanden. Ebenfalls gut erreichbar sind Landau, Wörth und Pirmasens.

Dank der unmittelbaren Nähe zur französischen Grenze sind sogar spontane Ausflüge in das benachbarte Weißenburg möglich.

Property ID: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 26.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com