

Schwedelbach

## Su inversión de futuro: encantadora casa unifamiliar en una buena ubicación

Número de propiedad: 25199324



**PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 373 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25199324
Superficie habitable	ca. 220 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 30 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	127.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.10.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## La propiedad



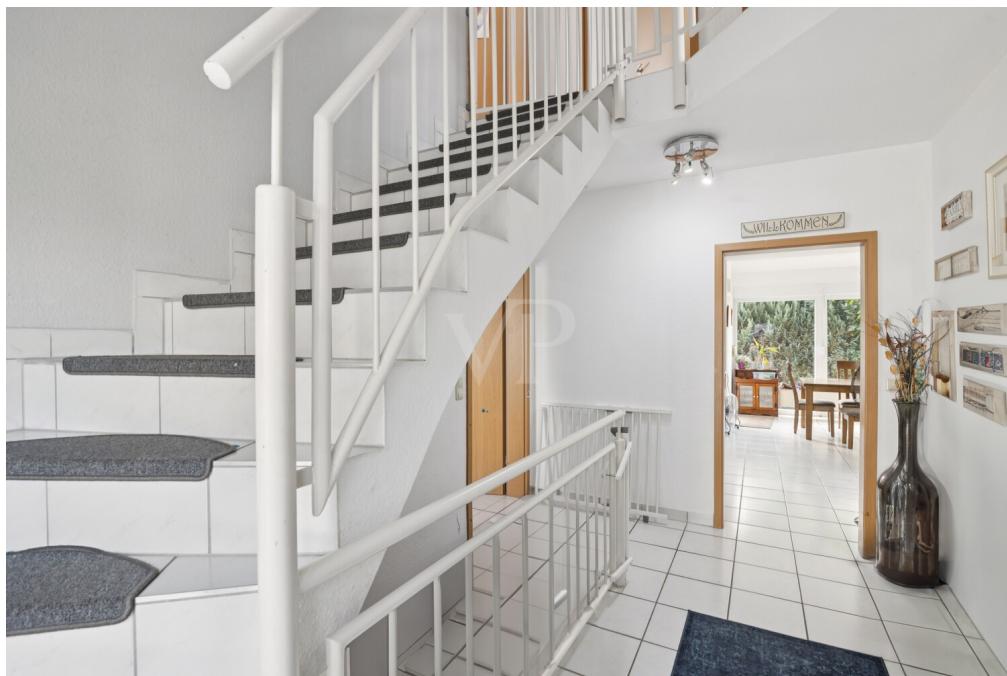
Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## La propiedad



The image shows three devices: two smaller smartphones on the left displaying the Von Poll mobile application interface, and a larger smartphone in the center. The central phone's screen features a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a large QR code below it. The Von Poll logo is visible in the top right corner of the central phone's screen.

**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)

Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## La propiedad



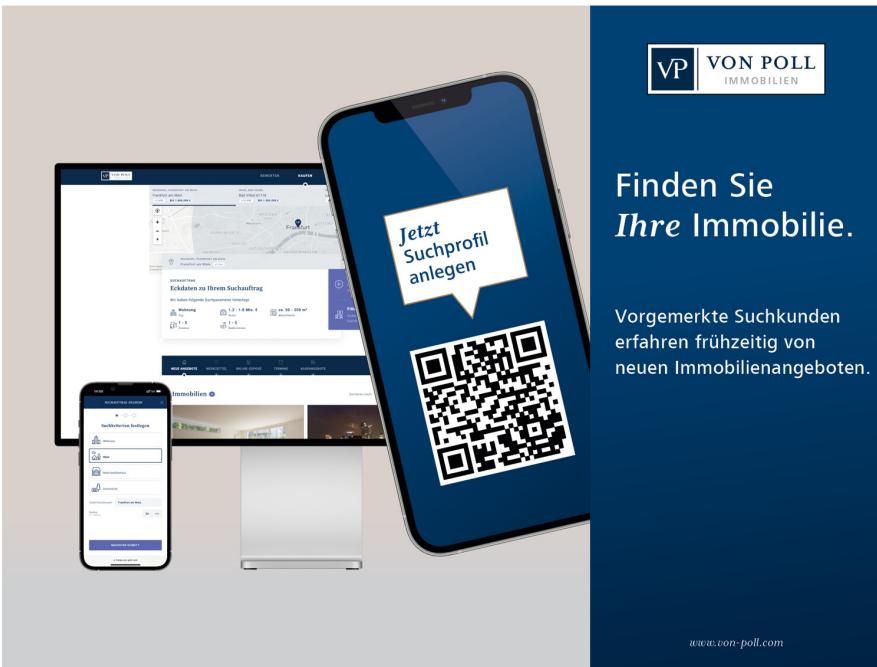
Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## La propiedad



**Pietro Ramaglia**

Selbstständiger Immobilienberater  
Immobilienmakler (IHK)  
Immobilienbewerter (IHK)

✉ pietro.ramaglia@von-poll.com

📞 0177 77 25 545

Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## La propiedad



### 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 | [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.

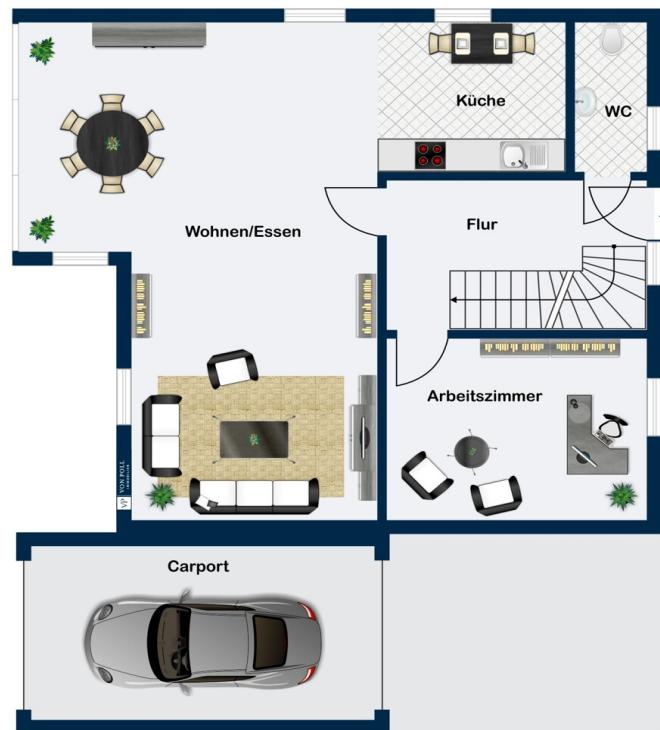
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

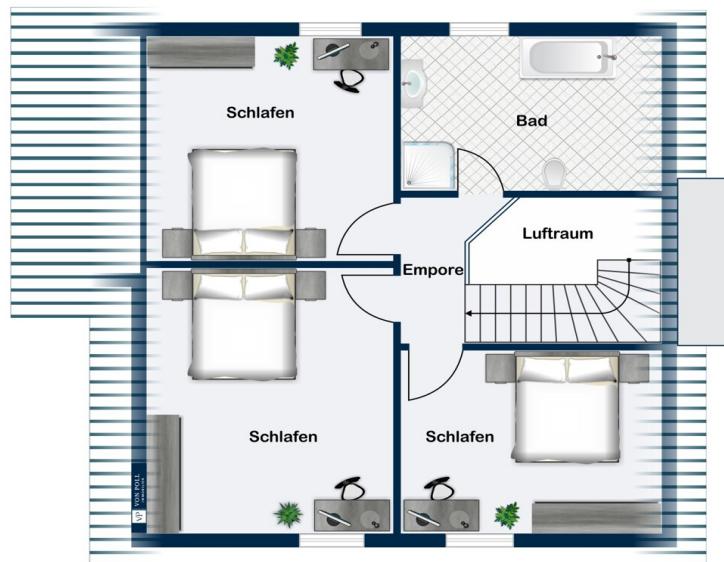
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

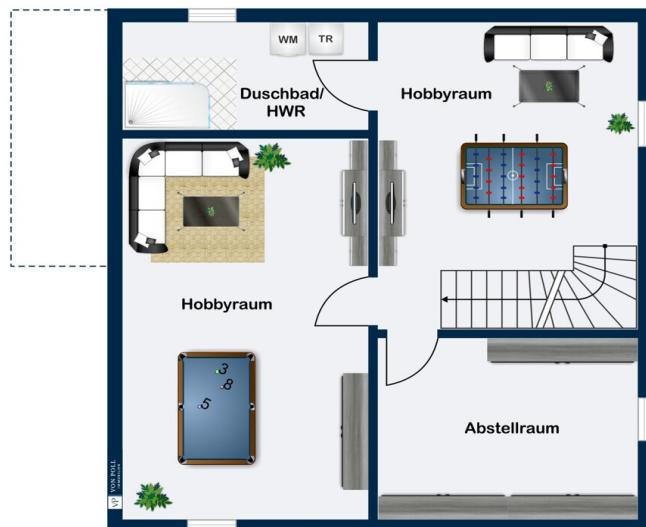
## Planos de planta



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoß

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar, o a su inversión segura. Esta casa unifamiliar cuenta con aproximadamente 210 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 373 m<sup>2</sup> y se presenta como una propiedad versátil con un atractivo potencial de alquiler. La entrada conduce directamente al salón-comedor de planta abierta en la planta baja, que, con su amplia distribución y cocina equipada contigua, constituye el corazón de la casa. Un estudio adicional, ideal como habitación de invitados, un aseo de cortesía y un práctico trastero completan esta planta. En la planta superior, se encuentran tres dormitorios con encantadores techos inclinados, ideales como habitaciones infantiles, dormitorios principales o habitaciones de invitados. El baño está equipado con bañera y ducha, ofreciendo un confort moderno. El sótano ofrece más posibilidades: tres habitaciones adicionales pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios, habitaciones de invitados o salas de ocio. Un lavadero con acceso a otro baño con ducha completa la superficie habitable de esta planta. Un pequeño jardín con una acogedora terraza invita a relajarse al aire libre, mientras que una cochera y una plaza de aparcamiento exterior están disponibles para vehículos. La propiedad está actualmente alquilada, con aprobación de vivienda, y genera una renta neta mensual de 1680 €. Esto la convierte en una vivienda ideal tanto para una cómoda vivienda individual como para una atractiva inversión con una sólida rentabilidad. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita en cualquier momento. Contáctenos para obtener más información sobre esta atractiva propiedad y comprobar las ventajas de esta oportunidad de inversión.

Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 127.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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