

**Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## **Casa amueblada de alta calidad con dependencia en un entorno natural al borde de un bosque.**

***Número de propiedad: 25419025***



**PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

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

Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25419025                           |
| Superficie habitable | ca. 160 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 6                                  |
| Dormitorios          | 4                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 2019                               |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 499.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Estructura de madera                                                      |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido             |

Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Consumo de energía final                            | 26.00 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 09.11.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Año de construcción según el certificado energético | 2019                   |



Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann

## La propiedad



Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann

## La propiedad





Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann

## La propiedad





Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann

## La propiedad



Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann

## La propiedad





Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## La propiedad





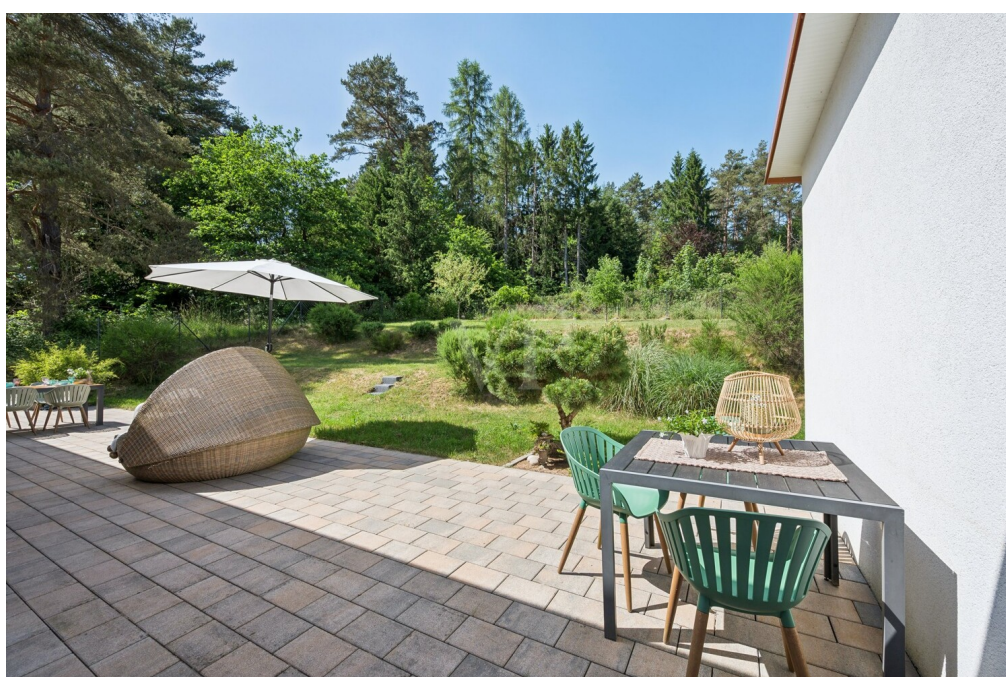
Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann

## La propiedad



Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann

## La propiedad





Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## La propiedad





Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## La propiedad



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](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presenta esta casa unifamiliar de alta calidad en Lauterschwan, un idílico distrito de Erlenbach, cerca de Dahn, en pleno Bosque del Palatinado. Esta excepcional vivienda combina una vida moderna y sostenible con el máximo confort y una ubicación única junto al bosque. Construida en 2019 con estructura de madera ecológica, la casa impresiona por su diseño energéticamente eficiente y respetuoso con el medio ambiente, habiendo sido galardonada con el Certificado de Oro para edificios residenciales sostenibles. Ubicada en una parcela de aproximadamente 700 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece amplios espacios de estar en un entorno natural, ideal para familias, parejas o cualquier persona que valore la vida sana y la sostenibilidad. El luminoso salón-comedor, con una cocina abierta y equipada de alta gama, constituye el corazón de la casa. Varios ventanales de suelo a techo crean un ambiente luminoso y acogedor, y ofrecen acceso sin escalones a la terraza y al jardín. Aquí, los espacios interiores y exteriores se fusionan a la perfección en un conjunto armonioso, creando una experiencia de vida inigualable. La espaciosa terraza y el cuidado jardín ofrecen espacio adicional para relajarse y disfrutar del tranquilo entorno boscoso. La casa está equipada con materiales de alta calidad y modernas características técnicas. La calefacción por suelo radiante, alimentada por una eficiente bomba de calor, se controla cómodamente mediante una pantalla táctil central en el salón. Una chimenea de leña proporciona calor adicional, creando un ambiente acogedor y sirviendo como fuente de calor alternativa. Un sistema de ventilación automático garantiza un clima interior agradable y aire fresco durante todo el año, con eficiencia energética y sin necesidad de ventilación manual. La moderna cocina, equipada con muebles de alta gama, ofrece amplias superficies de trabajo y se integra a la perfección en el espacio diáfano. Algunos suelos están acabados en elegante madera noble, lo que confiere a las estancias un ambiente natural y cálido. El elegante baño cuenta con una ducha a ras de suelo, una bañera y un lavabo de piedra natural, lo que realza el carácter sofisticado de la casa. Diseñada pensando en las necesidades futuras, la casa incluye conductos para facilitar la instalación de un sistema de energía solar y una conexión de fibra óptica para acceder a internet de alta velocidad. La propiedad se complementa con una dependencia independiente equipada con fontanería y conexiones de agua, alcantarillado y electricidad de alta tensión. Esta dependencia ofrece opciones de uso flexibles y una amplia gama de posibilidades de diseño. Una vivienda moderna y sostenible para quienes valoran la construcción ecológica, la eficiencia energética y la vida en contacto con la naturaleza, todo ello combinado en una casa unifamiliar de alta calidad con un ambiente acogedor, tecnología de vanguardia y una ubicación única junto al bosque. Compruébelo usted mismo y concierte una visita personal hoy mismo. Estaremos encantados de enviarle más información, como los planos y la ubicación exacta, por correo electrónico o responder a sus preguntas iniciales por teléfono o en nuestra oficina en Homburger Str. 40, Zweibrücken.



**Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Detalles de los servicios

### Ausstattungs Highlights

- + 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.

**Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 26.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



**Número de propiedad: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Erik Hofmann**

---

**Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken**

**Tel.: +49 6332 - 90 57 477**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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