

Queidersbach

Expérience de vie exclusive : Maison individuelle élégante avec oasis de bien-être dans un endroit calme

CODE DU BIEN: 25199728



PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 320 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m²

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25199728
Surface habitable	ca. 320 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	31.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	81.37 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété

A portrait of Pietro Ramaglia, a man with glasses and a black suit, standing in a modern office hallway. The Von Poll Immobilien logo is visible in the background.

Pietro Ramaglia
Immobilienmakler (IHK)

✉ pietro.ramaglia@von-poll.com
☎ +49 177 - 77 25 545

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

La propriété



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

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

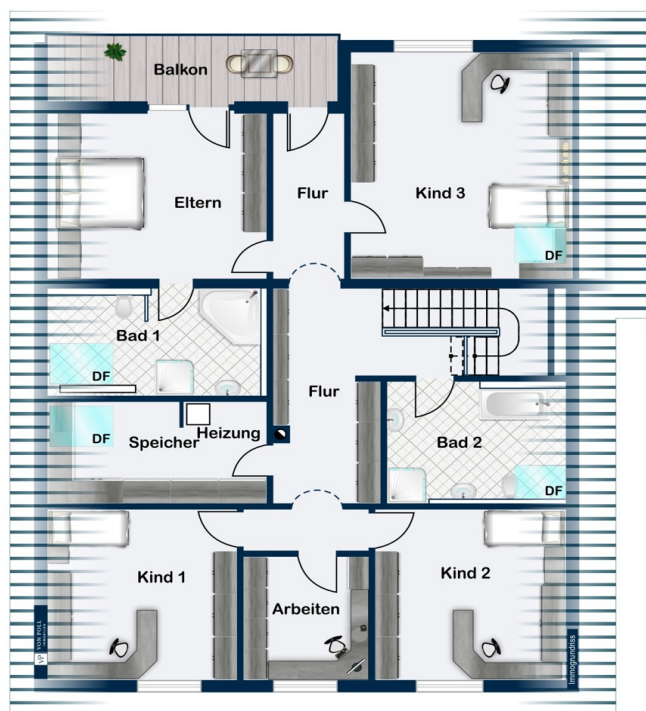
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Une première impression

Cette impressionnante maison individuelle, construite en 2005, allie design moderne, confort luxueux et une distribution spacieuse sur environ 320 m² de surface habitable. Située dans un quartier résidentiel calme et recherché, ses 8 pièces et 3 salles de bains offrent tout le confort d'une demeure haut de gamme. Idéale pour une résidence principale, elle convient également parfaitement aux investisseurs locatifs. Dès l'entrée, un vestibule élégant s'ouvre sur un hall d'entrée spacieux. Ce hall mène à un espace de vie lumineux comprenant un salon et une salle à manger, doté d'une cuisine équipée haut de gamme. Cet agencement ouvert crée une atmosphère moderne et conviviale. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent un accès direct à la terrasse, idéale pour se détendre en plein air. L'ensemble de la maison est revêtu d'élégants carreaux de granit, à la fois raffinés, faciles d'entretien et très résistants. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une luxueuse salle de bains avec baignoire et luminothérapie, propice à la détente et au bien-être. À l'étage, trois chambres d'enfants spacieuses et une salle de bains supplémentaire, équipée d'une baignoire et d'un système de luminothérapie, vous attendent. La suite parentale offre un véritable havre de paix avec sa salle de bains privative tout confort. Vous y trouverez un bain à remous, une douche à l'italienne et un balcon offrant une vue imprenable sur la verdure environnante – l'endroit idéal pour commencer ou terminer la journée en toute sérénité. Cette maison impressionne non seulement par ses prestations haut de gamme, mais aussi par son agencement bien pensé. Le chauffage au sol assure une chaleur agréable et contribue à un confort optimal. La technologie moderne est intégrée dans toute la maison, avec notamment un sauna pour un luxe et une détente absolus. Des matériaux élégants et des équipements de première qualité confèrent à chaque pièce une touche d'élégance, faisant de cette maison une expérience de vie exceptionnelle. Un garage, deux places de parking et un grand jardin complètent harmonieusement la propriété. En excellent état, cette maison attend une famille appréciant la qualité et un cadre de vie harmonieux. Actuellement louée, elle génère un loyer annuel net de 35 400 €. Découvrez par vous-même les nombreux atouts et le charme de cette magnifique propriété et planifiez une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Détails des commodités

- 320 m² Wohnfläche auf 2 Etagen
- 8 Zimmer, darunter 3 großzügige Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer mit eigenem Bad
- Luxuriöse Bäder mit Badewannen mit Lichttherapie und Whirlpool im Elternbad
- Offene Einbauküche im großzügigen Wohn- und Essbereich
- Sauna für entspannte Momente
- Granitfliesen im gesamten Haus für edle Optik und Pflegeleichtigkeit
- Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss mit Ausblick ins Grüne
- Garage sowie 2 Stellplätze

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Tout sur l'emplacement

Das Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Queidersbach und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und guter Anbindung. Die Nähe zur US Air Base Ramstein macht die Immobilie besonders attraktiv für amerikanische Interessenten.

Die Infrastruktur ist hervorragend – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an Kaiserslautern und die Autobahn A6 ist optimal, sodass auch Pendler von dieser Lage profitieren. Gleichzeitig lädt die umliegende Natur zu Freizeitaktivitäten wie Wandern oder Radfahren ein.

Dieses einmalige Anwesen vereint stilvolles Wohnen mit moderner Technik und gehobenem Komfort – eine Immobilie, die keine Wünsche offenlässt.

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 81.37 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25199728 - 66851 Queidersbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carsten Cherdron

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern
Tel.: +49 631 - 41 49 989 0
E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com