

Niederkirchen

# Villa neuve exclusive dans un endroit calme – votre maison entourée par la nature

CODE DU BIEN: 25199024



PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 248 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.150 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

- 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: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25199024
Surface habitable	ca. 248 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2024
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.100.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		



CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété



Marktpreis	4.150€	4.150€	4.150€	4.150€
Preis pro m²	112,35	112,35	112,35	112,35
Marktpreis	666.650€	666.650€	666.650€	666.650€

**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)



CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

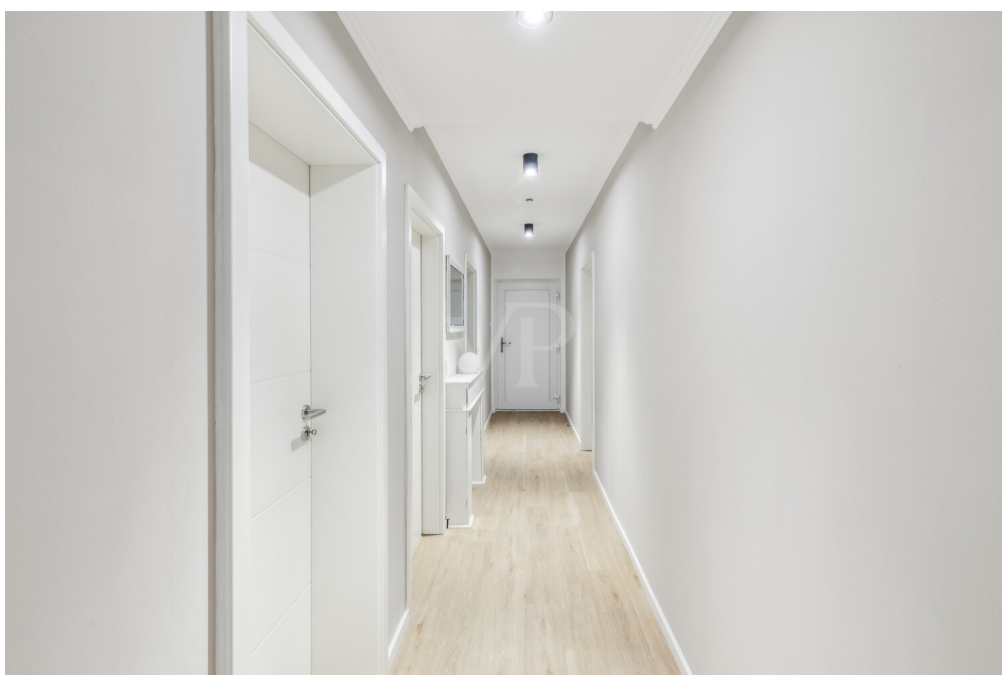
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété



**Hasret Karagöz**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

✉ hasret.karagoez@von-poll.com  
☎ 0631 41499890



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinwertung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0631 - 41 49 989 0**

Partner-Shop Kaiserslautern | Fruchthallstraße 11 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)



CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

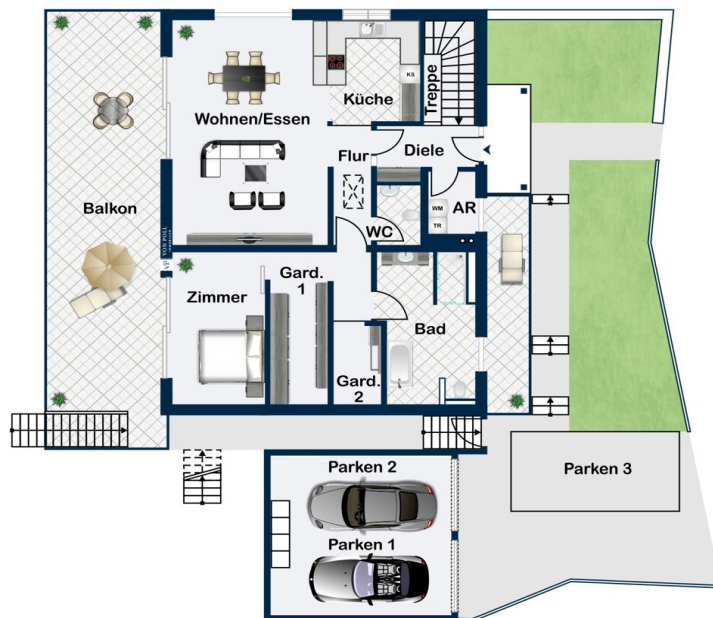
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)631 - 41 49 989 0

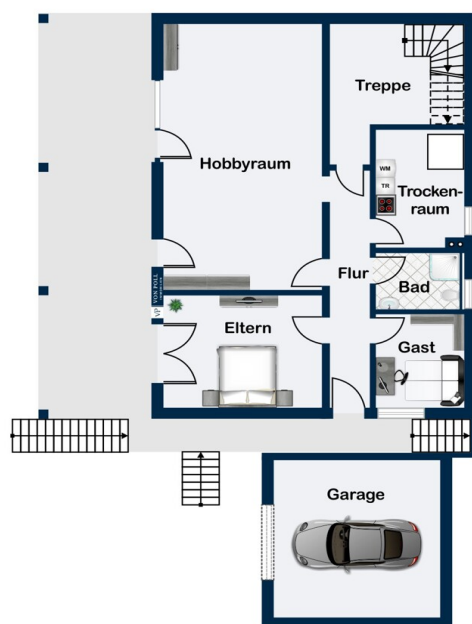
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Untergeschoss

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: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison : cette maison individuelle de standing, construite en 2024, offre environ 248 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 2 150 m<sup>2</sup>. Elle allie architecture moderne, technologies durables et confort de vie dans un cadre paisible et agréable. Dès l'entrée, la luminosité est au rendez-vous, et l'agencement bien pensé des pièces vous séduira. Six pièces spacieuses, dont quatre chambres, offrent de nombreuses possibilités d'aménagement – idéales pour les familles ou les couples ayant besoin d'un espace pour un bureau ou accueillir des invités. Deux salles de bains modernes et un WC séparé répondent à tous les besoins du quotidien. L'espace de vie ouvert, comprenant salon, salle à manger et cuisine, constitue le cœur de la maison. La cuisine haut de gamme s'intègre harmonieusement à l'ensemble, créant un espace de vie moderne et aéré. De grandes baies vitrées inondent la maison de lumière naturelle et créent une atmosphère chaleureuse. L'accès direct au balcon prolonge l'espace de vie vers l'extérieur et vous invite à profiter du soleil. Parmi ses atouts, on compte une pompe à chaleur air-air à haut rendement énergétique, un chauffage au sol intelligent et un système de ventilation moderne garantissant un confort optimal toute l'année. Le système photovoltaïque installé contribue non seulement à votre consommation d'électricité, mais aussi à un mode de vie durable. Conforme à la norme KfW 45, la maison offre une efficacité énergétique maximale et des coûts d'exploitation réduits. Le système domotique innovant vous permet de contrôler facilement de nombreuses fonctions, du chauffage et de l'éclairage à la sécurité. Les prestations haut de gamme, telles que les élégants revêtements de sol, les sanitaires modernes et les matériaux soigneusement sélectionnés, confèrent à la maison une allure raffinée. Deux places de parking extérieures offrent un espace généreux pour vos véhicules. Le terrain spacieux offre de nombreuses possibilités, du jardinage aux loisirs en passant par les aires de jeux pour enfants. Cette maison individuelle, en parfait état et prête à emménager, allie une construction de pointe à un confort de vie résolument tourné vers l'avenir. Un bien d'exception pour ceux qui privilégient la qualité, l'espace et la modernité.

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Détails des commodités

- DAN-WOOD House
- KfW 45
- Luft- Wärmepumpe
- Belüftungsanlage
- Smart Home
- Photovoltaikanlagen
- Gäste-WC
- überdachte Terrasse

**CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Tout sur l'emplacement

Die charmante Ortsgemeinde Niederkirchen liegt idyllisch eingebettet im Nordpfälzer Bergland, rund 16 km nördlich von Kaiserslautern. Sie markiert den nördlichen Abschluss des Landkreises und bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus ländlicher Ruhe, wasserreicher Landschaft und intakter Gemeinschaft.

Dank der sehr guten Anbindung an die A 6 und A 63 erreicht man Kaiserslautern in ca. 20 Minuten, ebenso weitere regional bedeutsame Ziele. Der öffentliche Personennahverkehr mit Buslinien nach Kaiserslautern, Otterberg und Otterbach gewährleistet auch bei Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug Mobilität.

Zur lokalen Infrastruktur zählen eine Apotheke, ein Supermarkt, medizinische Versorgung durch Haus- und Fachärzte, gastronomische Angebote, eine Grundschule, mehrere Kindertagesstätten sowie diverse Sportvereine.



**CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Plus d'informations

**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: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Contact

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

Carsten Cherdron

---

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

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

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

---

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