

Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Maison meublée de haute qualité avec dépendance, située dans un cadre naturel en bordure de forêt.

CODE DU BIEN: 25419025



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

PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
700 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

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

**CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25419025</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>539.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>Charpente en bois</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2019</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x surface libre</b>		

**CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	26.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.11.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwanz

## La propriété



**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



CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwanz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken vous présente cette maison individuelle haut de gamme située à Lauterschwan, un quartier idyllique d'Erlenbach, près de Dahn, au cœur de la forêt palatine. Cette demeure d'exception allie confort moderne et durable, et bénéficie d'une situation unique en bordure de forêt. Construite en 2019 selon une méthode de construction écologique à ossature bois, la maison séduit par sa conception écoénergétique et respectueuse de l'environnement, récompensée par la certification Or pour les bâtiments résidentiels durables. Implantée sur un terrain d'environ 700 m<sup>2</sup>, la propriété offre de vastes espaces de vie dans un cadre naturel, idéal pour les familles, les couples ou toute personne attachée à un mode de vie sain et durable. Le séjour/salle à manger lumineux, avec sa cuisine américaine haut de gamme, constitue le cœur de la maison. De nombreuses baies vitrées créent une atmosphère chaleureuse et accueillante et offrent un accès de plain-pied à la terrasse et au jardin. Ici, intérieur et extérieur se fondent harmonieusement, pour une expérience de vie incomparable. La terrasse spacieuse et le jardin soigné offrent un espace supplémentaire pour se détendre et profiter du calme de la forêt. La maison est équipée de matériaux haut de gamme et d'équipements techniques modernes. Le chauffage au sol, alimenté par une pompe à chaleur performante, se contrôle facilement grâce à un écran tactile central situé dans le séjour. Une cheminée à bois apporte une chaleur supplémentaire, créant une ambiance chaleureuse et servant de source de chauffage d'appoint. Un système de ventilation automatique assure un climat intérieur agréable et un air frais toute l'année, de manière écoénergétique et sans intervention manuelle. La cuisine moderne et haut de gamme, entièrement équipée, offre de généreux plans de travail et s'intègre harmonieusement à l'espace de vie ouvert. Certains sols sont revêtus d'un élégant parquet, conférant aux pièces une ambiance naturelle et chaleureuse. La salle de bains raffinée est dotée d'une douche à l'italienne, d'une baignoire et d'un lavabo en pierre naturelle, soulignant le caractère sophistiqué de la maison. Conçue pour répondre aux besoins futurs, la maison est équipée de conduits facilitant l'installation d'un système d'énergie solaire et d'une connexion fibre optique pour un accès internet haut débit. La propriété est complétée par une dépendance indépendante équipée de la plomberie et des raccordements à l'eau, aux égouts et à l'électricité haute tension. Cette dépendance offre une grande flexibilité d'aménagement et de nombreuses possibilités de design. Une maison moderne et durable pour ceux qui privilégient la construction écologique, l'efficacité énergétique et la vie au plus près de la nature – le tout réuni dans une maison individuelle de grande qualité, à l'atmosphère chaleureuse, dotée d'une technologie de pointe et bénéficiant d'un emplacement exceptionnel en lisière de forêt. Venez la découvrir et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous serons ravis de vous envoyer des informations complémentaires, telles que les plans et l'adresse exacte, par e-mail, ou de répondre à vos premières questions par téléphone ou à notre agence située au 40, Homburger Str. à

**Zweibrücken.**

**CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann**

## Détails des commodités

### 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.**

**CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Contact

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

**Erik Hofmann**

---

**Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken**

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

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

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

---

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