

Schwedelbach

## Ihr Investment in die Zukunft - Charmantes Einfamilienhaus in guter Lage

????????? ??????????: 25199324



???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 373 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25199324
????????????	ca. 220 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	7
???????????? ???	5
?????????	
?????????	2
????? ?????????????	2001
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????

????? ???????	395.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 30 m²
??????	
???????	WC ????????????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ?????????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????	127.20 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	23.10.2035	?????????? ?????????????	D
???? ???????????	????	?????????	
		???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ?????????????	2002

???????? ?????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

?? ???????





??????? ???????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

?? ????????



???????? ?????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

?? ???????



**VP 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)



???????? ?????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

?? ???????





??????? ???????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

?? ???????



??????? ???????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??: 25199324 - 67685 Schwedelbach

?? ???????



### Pietro Ramaglia

Selbstständiger Immobilienberater  
Immobilienmakler (IHK)  
Immobilienbewerter (IHK)

✉ [pietro.ramaglia@von-poll.com](mailto:pietro.ramaglia@von-poll.com)

☎ 0177 77 25 545



??????? ?????????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

?? ????????



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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](mailto:kaiserslautern@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

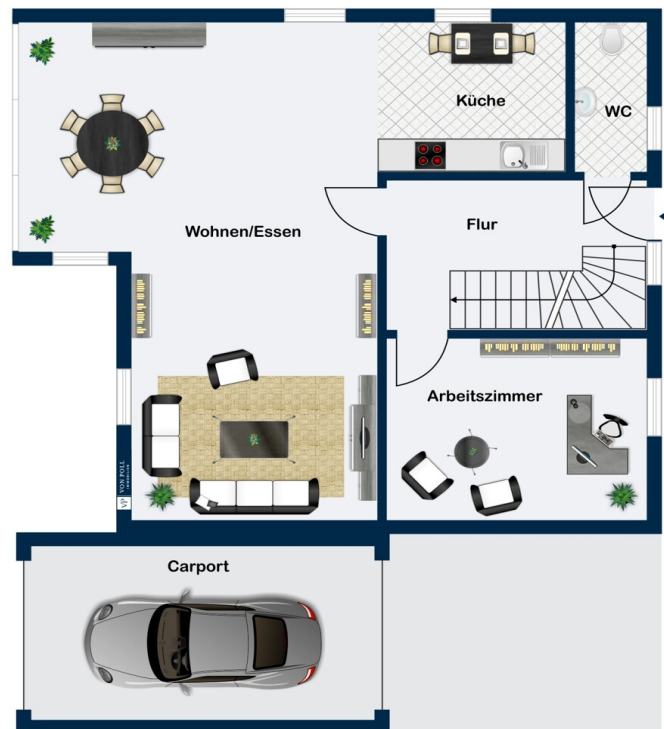
**T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0**

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

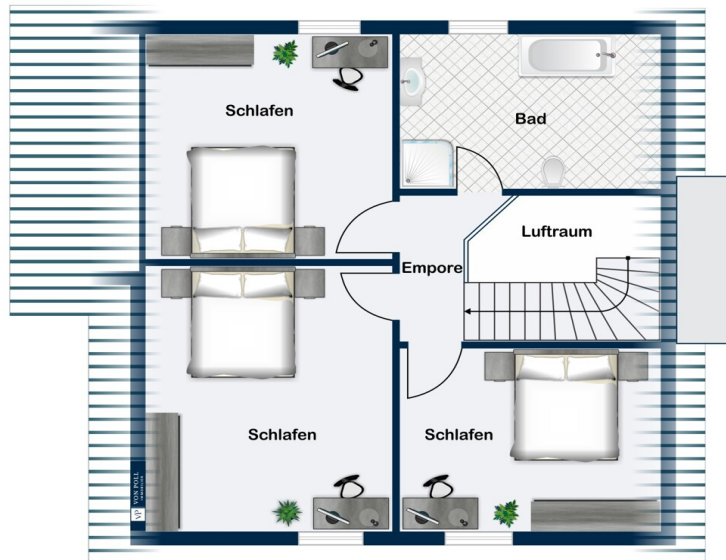


???????? ??: 25199324 - 67685 Schwedelbach

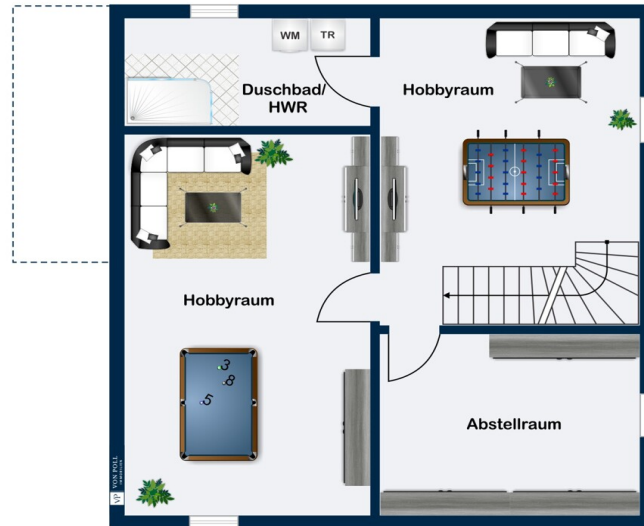
??????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – oder Ihrer sicheren Kapitalanlage.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 373 m<sup>2</sup> und präsentiert sich als vielseitige Immobilie mit attraktiver Vermietungssituation.

Der Eingangsbereich führt direkt in den offenen Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, der durch seine großzügige Gestaltung und die angrenzende Einbauküche den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Ein zusätzliches Arbeitszimmer, das sich ideal auch als Gästezimmer nutzen lässt, ein Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer ergänzen diese Ebene.

Im Dachgeschoss stehen drei Schlafzimmer mit gemütlichen Schrägen zur Verfügung, die sich hervorragend als Kinder-, Eltern- oder Gästezimmer eignen. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und bietet damit zeitgemäßen Komfort.

Das Kellergeschoss eröffnet weitere Möglichkeiten: Drei zusätzliche Räume können flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Hobbyräume genutzt werden. Ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zu einem weiteren Duschbad rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Ein kleiner Garten mit gemütlicher Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein, während für Fahrzeuge sowohl ein Carport als auch ein Außenstellplatz zur Verfügung stehen.

Die Immobilie ist aktuell vermietet, „Housing approved“, und erzielt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.680 Euro. Damit eignet sie sich gleichermaßen als komfortables Eigenheim wie auch als attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns, um mehr über diese attraktive Immobilie zu erfahren und sich von den Vorzügen dieser Kapitalanlage zu überzeugen.



??????? ?????????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

????? ????????????

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 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.

??????? ?????????: 25199324 - 67685 Schwedelbach

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Carsten Cherdron

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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