

Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

# Υψηλής ποιότητας επιπλωμένη κατοικία με βοηθητικό κτίσμα σε φυσικό περιβάλλον στην άκρη ενός δάσους

Αριθμός ακινήτου: 25419025



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 539.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 160 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 700 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25419025	Τιμή αγοράς	539.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 160 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Μέθοδος κατασκευής	Ξύλινη κορνίζα
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	2019		
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Τελική κατανάλωση ενέργειας	26.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	09.11.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2019

Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Το ακίνητο



**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



Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwam

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Μια πρώτη εντύπωση

Η VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken παρουσιάζει αυτή την υψηλής ποιότητας μονοκατοικία στο Lauterschwan, μια ειδυλλιακή περιοχή του Erlenbach κοντά στο Dahn, στην καρδιά του δάσους του Παλατινάτου. Αυτό το εξαιρετικό σπίτι συνδυάζει τη σύγχρονη, βιώσιμη διαβίωση με το υψηλότερο επίπεδο άνεσης και μια μοναδική τοποθεσία στην άκρη του δάσους. Χτισμένο το 2019 με οικολογική κατασκευή από ξύλινο σκελετό, το σπίτι εντυπωσιάζει με τον ενεργειακά αποδοτικό και φιλικό προς το περιβάλλον σχεδιασμό του, έχοντας βραβευτεί με το Χρυσό Πιστοποιητικό για βιώσιμα κτίρια κατοικιών. Βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 700 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει ευρύχωρους χώρους διαβίωσης σε ένα φυσικό περιβάλλον - ιδανικό για οικογένειες, ζευγάρια ή όποιον εκτιμά την υγιεινή διαβίωση και τη βιωσιμότητα. Ο φωτεινός χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας με μια ενιαία, υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα αποτελεί την καρδιά του σπιτιού. Πολλά παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή δημιουργούν μια φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα και παρέχουν πρόσβαση χωρίς σκαλοπάτια στη βεράντα και τον κήπο. Εδώ, οι εσωτερικοί και εξωτερικοί χώροι συνδυάζονται άψογα σε ένα αρμονικό σύνολο, δημιουργώντας μια απaráμιλλη εμπειρία διαβίωσης. Η ευρύχωρη βεράντα και ο καλοδιατηρημένος κήπος προσφέρουν επιπλέον χώρο για χαλάρωση και απόλαυση του ήρεμου δασικού τοπίου. Το σπίτι είναι εξοπλισμένο με υλικά υψηλής ποιότητας και σύγχρονα τεχνικά χαρακτηριστικά. Η ενδοδαπέδια θέρμανση, που τροφοδοτείται από μια αποτελεσματική αντλία θερμότητας, μπορεί εύκολα να ελεγχθεί μέσω μιας κεντρικής οθόνης αφής στο σαλόνι. Ένα τζάκι με ξύλα παρέχει επιπλέον ζεστασιά, δημιουργώντας μια ζεστή ατμόσφαιρα και χρησιμεύοντας ως εναλλακτική πηγή θερμότητας. Ένα αυτόματο σύστημα εξαερισμού εξασφαλίζει ένα ευχάριστο εσωτερικό κλίμα και φρέσκο αέρα όλο το χρόνο - ενεργειακά αποδοτικά και χωρίς την ανάγκη χειροκίνητου εξαερισμού. Η μοντέρνα, υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα προσφέρει άφθονες επιφάνειες εργασίας και

ενσωματώνεται άψογα στον ενιαίο χώρο διαβίωσης. Μερικά από τα δάπεδα έχουν φινίρισμα από κομψό σκληρό ξύλο, προσδίδοντας στα δωμάτια μια φυσική, ζεστή ατμόσφαιρα. Το κομψό μπάνιο διαθέτει ντους, μπανιέρα και νιπτήρα από φυσική πέτρα, υπογραμμίζοντας τον εκλεπτυσμένο χαρακτήρα του σπιτιού. Σχεδιασμένο με γνώμονα τις μελλοντικές ανάγκες, το σπίτι περιλαμβάνει αγωγούς για εύκολη αναβάθμιση ενός συστήματος ηλιακής ενέργειας και σύνδεση οπτικών ινών για πρόσβαση στο διαδίκτυο υψηλής ταχύτητας. Το ακίνητο συμπληρώνεται από ένα ξεχωριστό εξωτερικό κτίριο εξοπλισμένο με υδραυλικά και συνδέσεις για νερό, αποχέτευση και ηλεκτρικό ρεύμα υψηλής τάσης. Αυτό το εξωτερικό κτίριο προσφέρει ευέλικτες επιλογές χρήσης και ένα ευρύ φάσμα δυνατοτήτων σχεδιασμού. Ένα σύγχρονο, βιώσιμο σπίτι για όσους εκτιμούν την οικολογική κατασκευή, την ενεργειακή απόδοση και τη ζωή κοντά στη φύση – όλα συνδυασμένα σε μια υψηλής ποιότητας μονοκατοικία με φιλόξενη ατμόσφαιρα, τεχνολογία αιχμής και μια μοναδική τοποθεσία στην άκρη του δάσους. Δείτε το μόνοι σας και κλείστε ένα προσωπικό ραντεβού για επίσκεψη σήμερα. Θα χαρούμε να σας στείλουμε περισσότερες πληροφορίες, όπως κατόψεις και την ακριβή τοποθεσία, εκ των προτέρων μέσω email ή να απαντήσουμε στις αρχικές σας ερωτήσεις τηλεφωνικά ή στο γραφείο μας στην οδό Homburger Str. 40 στο Zweibrücken.

**Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

### 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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