

Queidersbach

# Exkluzív lakhatási élmény: Stílusos családi ház wellness oázissal csendes helyen

VP azonosító: 25199728



VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 320 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 800 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25199728   |
| Hasznos lakótér       | ca. 320 m² |
| Szobák                | 9          |
| Hálósobák             | 4          |
| Fürdőszobák           | 3          |
| Építés éve            | 2005       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|                      |                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 690.000 EUR                                                                                       |
| Ház                  | Családi ház                                                                                       |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises             |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                                     |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                                           |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Szauna, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély |

VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                     | Gáz        | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 81.37 kWh/m²a       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 31.03.2035 | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Energiaforrás                                     | Gáz        | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2005                |

VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Az ingatlan

A professional portrait of Pietro Ramaglia, a man with glasses and a black suit, standing in a modern office hallway. The background shows a bright, minimalist interior with white walls and wooden flooring. A Von Poll Immobilien logo is visible in the upper right corner of the image.

**Pietro Ramaglia**  
Immobilienmakler (IHK)

✉ [pietro.ramaglia@von-poll.com](mailto:pietro.ramaglia@von-poll.com)  
☎ +49 177 - 77 25 545

VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Az ingatlan



### 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



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

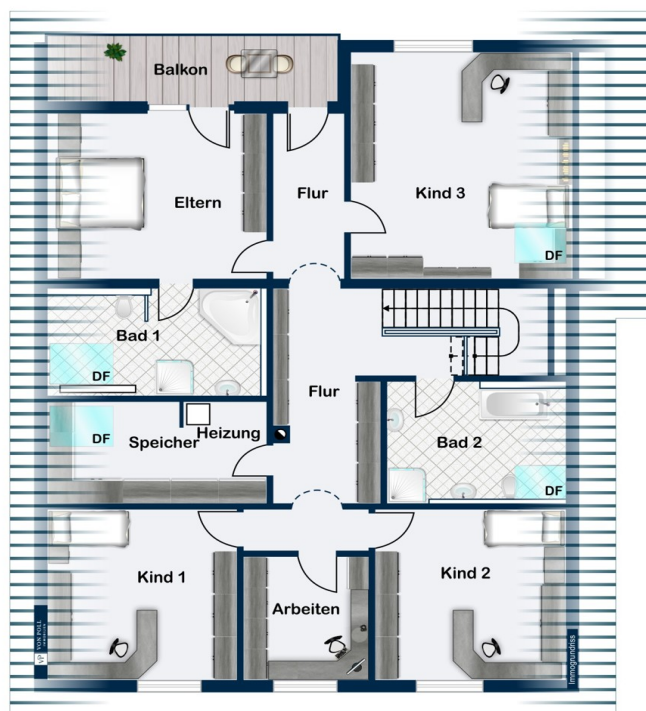
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Az első benyomás

Ez a 2005-ben épült, lenyugózó családi ház a modern dizájnt ötvözi a luxus kényelemmel és a tágas elrendezéssel, körülbelül 320 m<sup>2</sup> lakótérrel. Egy csendes és keresett lakóövezetben található, 8 szobája és 3 fürdőszobája mindent kínál, amit egy luxus otthonban kívánhat az ember. Az ingatlan kényelmes lakókörnyezetet biztosít a saját tulajdonú lakás tulajdonosai számára, de ideális bérbeadásra is befektetők számára. A házba belépve egy stílusos elosztó fogadja, amely zökkenőmentesen folyik bele a nagyméretű elosztóba. Ez a folyosó vezet a nyitott és világos nappaliba és étkezőbe, ahol egy kiváló minőségű, beépített konyha található. Ez a nyitott elrendezés modern és hívogató légkört teremt. A nagy ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak, és közvetlen hozzáférést biztosítanak a teraszhoz, amely tökéletes a szabadterei pihenéshez. Az egész ház elegáns gránitcsempével burkolt, amely nemcsak kifinomult megjelenést kölcsönöz, hanem könnyen karbantartható és rendkívül tartós is. A földszinten egy luxus fürdőszoba található káddal és nyugtató fényterápiával, amely tökéletes a pihenésre és a kikapcsolódásra. Az emeleten három tágas gyerekszoba és egy másik fürdőszoba található, amely szintén káddal és fényterápiával felszerelt. A fő hálószoba privát pihenőhelyet kínál saját fürdőszobával, amely minden kívánnivalót kielégít. Itt pezsgőfürdő, zuhanykabin és erkély található, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a környező zöldterületre – ideális hely a nap nyugodt légköri kezdéséhez vagy befejezéséhez. A ház nemcsak kiváló minőségű berendezéseivel, hanem jól megtervezett elrendezésével is lenyugózó. A padlófűtés kellemes meleget biztosít, és hozzájárul a kényelmes beltéri klímához. A házban modern technológia található, beleértve a szaunát is a további luxus és pihenés érdekében. Az elegáns anyagok és az első osztályú berendezések minden szobának különleges hangulatot kölcsönöznek, így kivételes élménnyé teszik a házban való életet. További jellemzők közé tartozik a garázs, a két parkolóhely és a tágas kert, amely tökéletesen kiegészíti az ingatlant. Az ingatlan kiváló állapotban van, és olyan családokat vár, akik értékelik a minőséget és a harmonikus lakókörnyezetet. A ház jelenleg bérbe van adva, éves nettó 35 400,00 eurós bérleti díjjal. Fedezze fel saját maga ennek a gyönyörű ingatlannak a számos előnyét és varázsát, és kérjen időpontot a megtekintésre még ma!

VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Részletes felszereltség

- 320 m<sup>2</sup> 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

**VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carsten Cherdron

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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