

Niederkirchen

# Exkluzív új villa csendes helyen – otthonod a természet ölelésében

VP azonosító: 25199024



VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 248 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 2.150 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

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

VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Áttekintés

VP azonosító	25199024
Hasznos lakótér	ca. 248 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2024
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	895.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.11.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	19.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Az ingatlan



**VP** | **VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Hasret Karagöz**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

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

**VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Az ingatlan



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

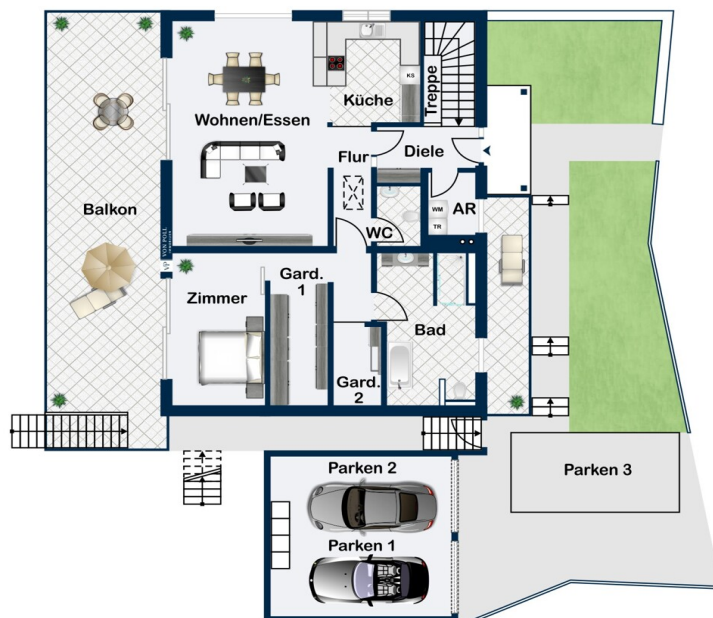
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

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

VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Untergeschoss

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

**VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Az első benyomás

Üdvözöljük új otthonában: Ez a 2024-ben épült, kiváló minőségű, családi ház körülbelül 248 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik egy nagyjából 2150 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken. Az ingatlan a modern építészetet, a fenntartható technológiát és a kényelmes életet ötvözi csendes és kellemes környezetben. A ház világos bejárattal fogadja Önt, és jól megtervezett alaprajzával lenyugozza Önt. Összesen hat tágas szoba áll rendelkezésre, köztük négy hálószoba, amelyek változatos berendezési lehetőségeket kínálnak – ideális családok vagy párok számára, akiknek otthoni irodának vagy vendégeknek kell helyet biztosítaniuk. Két modern fürdőszoba és egy további vendég-WC minden igényt kielégít a kényelmes mindennapi élethez. A nyitott területek nappali, étkező és konyha alkotja az otthoni társasági szívet. A kiváló minőségű konyha zökkenőmentesen integrálódik az összképbe, modern és tágas étkezőteret teremtve. A padlótól a mennyezetig érő ablakok bőséges természetes fényt és kellemes hangulatot biztosítanak. A közvetlen erkélykapcsolat kiterjeszti a lakóteret a szabadba, és napsütésre csábít. A különlegességek közé tartozik az energiatakarékos levegővíz-hozóvíz szivattyú, az intelligens padlófűtés és a modern szellőztetőrendszer, amely egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. A telepített fotovoltaikus rendszer nemcsak az áramellátást támogatja, hanem aktívan hozzájárul a fenntartható élethez is. A ház megfelel a KfW 45 szabványnak, így maximális energiahatékonyságot és alacsony üzemeltetési költségeket kínál. Az innovatív okosotthon-rendszer lehetővé teszi számos funkció kényelmes vezérlését – a fűtéstől és a világítástól a biztonságtechnikáig. A ház jellemzői magas minőségűek: elegáns padlóburkolat, stílusos fürdőszobai berendezések és gondosan válogatott anyagok határozzák meg az összképet. Két kültéri parkolóhely bőséges helyet biztosít a járművek számára. A nagyméretű ingatlan számos lehetőséget kínál – a kertészkedéstől és a szabadidős tevékenységektől a játszótérig. Ez a családi ház azonnal beköltözhető és makulátlan állapotban van. A legmodernebb építkezést a jövőorientált lakhatási kényelemmel ötvözi – egy ingatlan azok számára, akik értékelik a minőséget, a tágasságot és a modern életstílust.

**VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Minden a helyszínről**

**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.**

**VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Carsten Cherdron**

---

**Fruchthallstraße 11, 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)**