

Schwedelbach

## Befektetés a jövőbe - Bájos családi ház jó helyen

VP azonosító: 25199324



VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 373 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach

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

VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Áttekintés

VP azonosító	25199324
Hasznos lakótér	ca. 220 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2001
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	395.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 30 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	127.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## 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: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## Az ingatlan



 VON POLL  
IMMOBILIEN

**Pietro Ramaglia**  
Selbstständiger Immobilienberater  
Immobilienmakler (IHK)  
Immobilienbewerter (IHK)

✉ [pietro.ramaglia@von-poll.com](mailto:pietro.ramaglia@von-poll.com)  
☎ 0177 77 25 545



VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## 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:

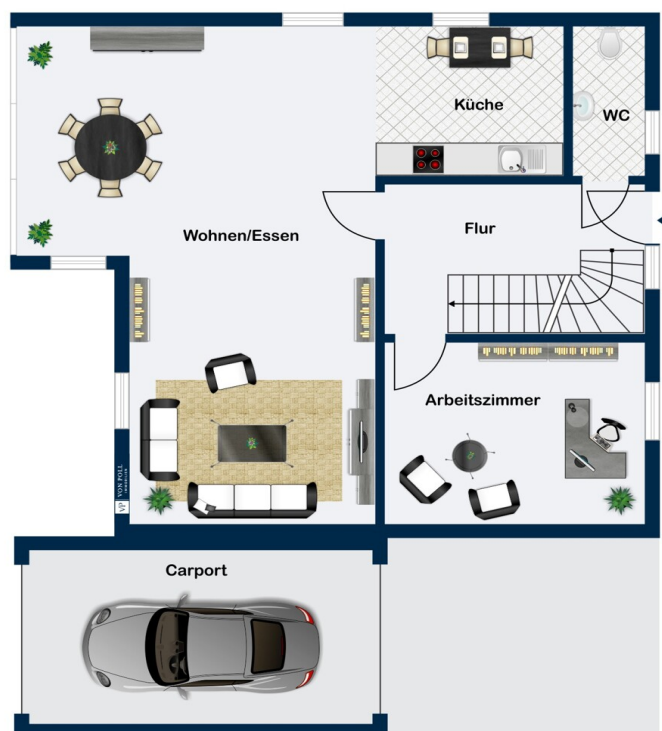
**T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0**

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

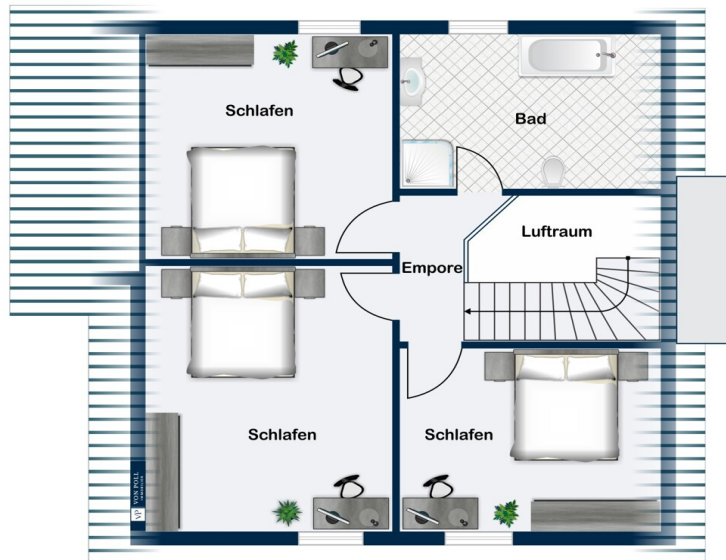


VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach

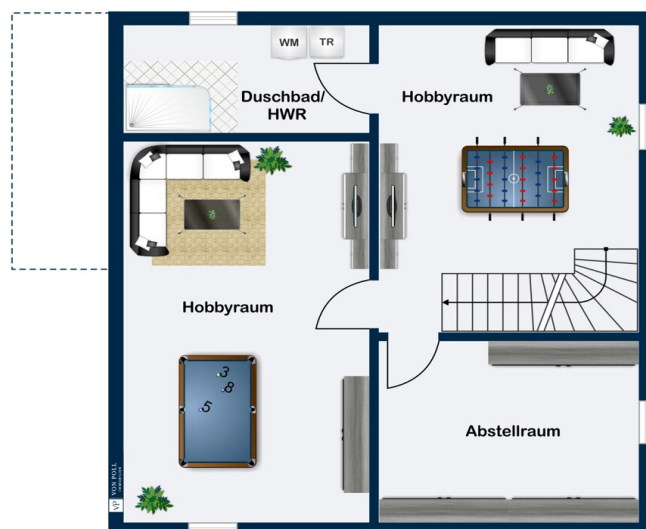
## Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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

**VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach**

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában – vagy biztos befektetésében! Ez a családi ház körülbelül 210 m<sup>2</sup> lakóterülettel büszkélkedhet egy körülbelül 373 m<sup>2</sup>-es telken, és sokoldalú ingatlanként kínál vonzó bérbeadási lehetőségeket. A bejárat közvetlenül a földszinten található, nyitott terü nappaliba és étkezőbe vezet, amely tágas elrendezésével és a hozzá tartozó, beépített konyhával alkotja az otthon szívéét. Egy további dolgozószoba, amely ideális vendégszobaként, egy vendég WC és egy praktikus tárolóhelyiség teszi teljessé ezt a szintet. Az emeleten három hálószoba található bájos, ferde mennyezettel, amelyek tökéletesen alkalmasak gyerekszobának, szülői hálószobának vagy vendégszobának. A fürdőszoba káddal és zuhanyzóval is felszerelt, modern kényelmet biztosítva. Az alagsor további lehetőségeket kínál: további három szoba rugalmasan használható hálószobaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként. Egy háztartási helyiség, ahonnan egy másik zuhanyzós fürdőszoba nyílik, teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten. Egy kis kert hangulatos terasszal csábít a kikapcsolódásra a szabadban, míg a járművek számára fedett parkoló és kültéri parkolóhely áll rendelkezésre. Az ingatlan jelenleg bérbe van adva, "lakhatási engedéllyel rendelkezik", és havi nettó 1680 eurós bérleti díjat termel. Ezáltal egyaránt alkalmas kényelmes otthonnak, vagy vonzó befektetésnek stabil hozammal. Örömmel adunk további információkat, vagy bármikor egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Lépjen kapcsolatba velünk, hogy többet megtudjon erről a vonzó ingatlanról, és saját szemével is megismerje a befektetési lehetőség elonyeit.



**VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25199324 - 67685 Schwedelbach

## 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)