

Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Kiváló minőségű, bútorozott ház melléképülettel, természetközeli környezetben, erdő szélén

VP azonosító: 25419025



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

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 700 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

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

**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25419025                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 160 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 6                        |
| Hálósobák             | 4                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 2019                     |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 499.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Fakeret                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat                       |

**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.11.2035  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 26.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                  |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2019                |



**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Az ingatlan





VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Az ingatlan



### 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



**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Az ingatlan





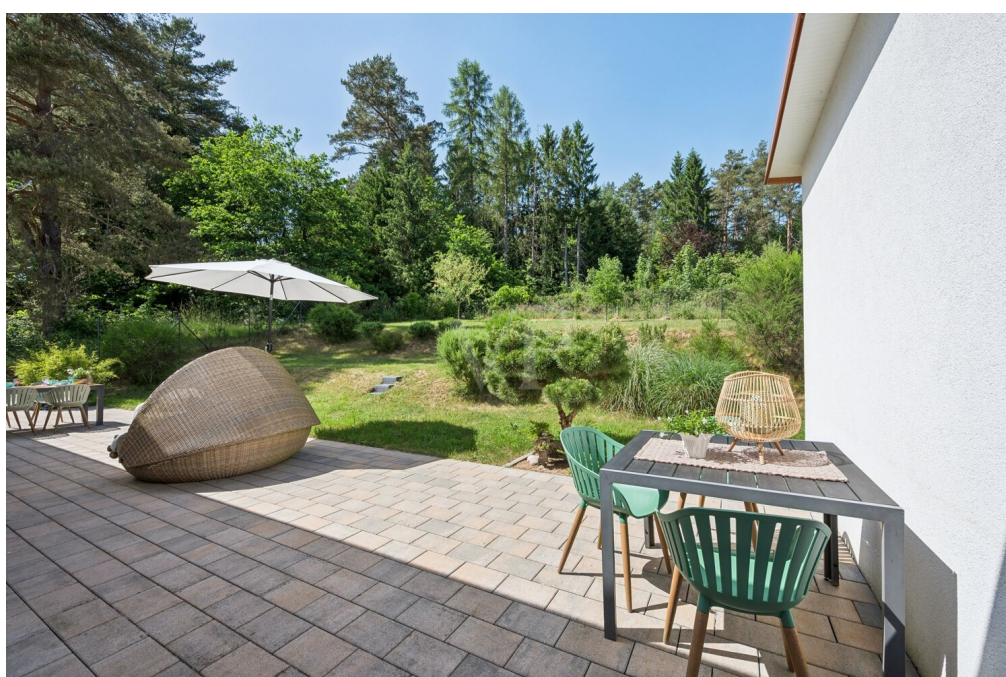
**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM Zweibrückenben kínálja ezt a kiváló minőségű családi házat Lauterschwanban, Erlenbach idilli kerületében, Dahn közelében, a Pfalz-erdő szívében. Ez a kivételes otthon a modern, fenntartható életmódot ötvözi a legmagasabb szintű kényelemmel és az erdő szélén található egyedülálló elhelyezkedéssel. A 2019-ben ökológiai favázas szerkezettel épült ház energiatakarékos és környezetbarát kialakításával lenyűgöző, és elnyerte a fenntartható lakóépületek arany tanúsítványát. A körülbelül 700 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan tágas lakótérrel kínál természetes környezetben – ideális családok, párok vagy bárki számára, aki értékeli az egészséges életmódot és a fenntarthatóságot. A világos nappali és étkező a nyitott teret, csúcskategóriás beépített konyhával alkotja az otthon szívéét. Számos padlótól a mennyezetig érő ablak világos és barátságos légkört teremt, és akadálymentes hozzáférést biztosít a teraszhoz és a kerthez. Itt a belső és a kültéri terek zökkenőmentesen olvadnak össze harmonikus egésszé, páratlan élettérrel teremtve. A tágas terasz és a gondozott kert további teret kínál a kikapcsolódáshoz és a nyugodt erdei környezet élvezetéhez. A ház kiváló minőségű anyagokkal és modern muszaki megoldásokkal felszerelt. A hatékony szivattyú által működtetett padlófűtés kényelmesen vezérelhető a nappaliban található központi érintőképernyőn keresztül. A fatüzelésű kandalló további meleget biztosít, otthonos légkört teremt, és alternatív hőforrásként szolgál. Az automatikus szellőztetőrendszer egész évben kellemes beltéri klímát és friss levegőt biztosít – energiahatékonyan és manuális szellőztetés nélkül. A modern, igényes beépített konyha bőséges munkafelületet kínál, és zökkenőmentesen integrálódik a nyitott teret lakótérbe. Egyes padlóburkolatok elegáns keményfa padlóval borítottak, természetes, meleg hangulatot kölcsönözve a helyiségeknek. A stílusos fürdőszobában zuhanykabin, fürdőkád és természetes kömosdó található, kiemelve a ház kifinomult jellegét. A jövőbeli igényeket szem előtt tartva tervezett házhoz vezetékek tartoznak a napelemből álló rendszer egyszerű utólagos beépítéséhez, valamint optikai kábeles csatlakozás a nagy sebességű internet-hozzáféréshez. Az ingatlant egy különálló melléképület egészíti ki, amely vízvezetékekkel és víz-, szennyvíz- és nagyfeszültségű áramcsatlakozókkal van felszerelve. Ez a melléképület rugalmas felhasználási lehetőségeket és széleskörű tervezési lehetőségeket kínál. Modern, fenntartható otthon azok számára, akik értékelik az ökológiai építkezést, az energiahatékonyt és a természetközeli életet – mindezt egy kiváló minőségű, családi házban ötvözve, barátságos légkörrel, a legmodernebb technológiával és egyedülálló, erdő szélén elhelyezkedő helyen. Gyozodjon meg róla saját szemével, és egyeztessen személyes megtekintési időpontot még ma! Örömmel küldünk Önnek további információkat, például alaprajzokat és a pontos helyszínt, előzetesen e-mailben, vagy válaszolunk első kérdéseire telefonon vagy irodánkban a zweibrückeni Homburger utca 40. szám alatt.



**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann**

## Részletes felszereltség

### Ausstattungs Highlights

- + 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.

**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschan**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## **További információ / adatok**

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 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: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Erik Hofmann**

---

**Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken**

**Tel.: +49 6332 - 90 57 477**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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