

Queidersbach

## Esperienza abitativa esclusiva: elegante casa indipendente con oasi benessere in posizione tranquilla

*Codice oggetto: 25199728*



PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 320 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25199728   |
| Superficie netta    | ca. 320 m² |
| Vani                | 9          |
| Camere da letto     | 4          |
| Bagni               | 3          |
| Anno di costruzione | 2005       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                        |                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 690.000 EUR                                                                                       |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                                 |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                            |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                         |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 81.37 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 31.03.2035  | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |

Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La proprietà



**Pietro Ramaglia**  
Immobilienmakler (IHK)

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

Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## La proprietà



### 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**

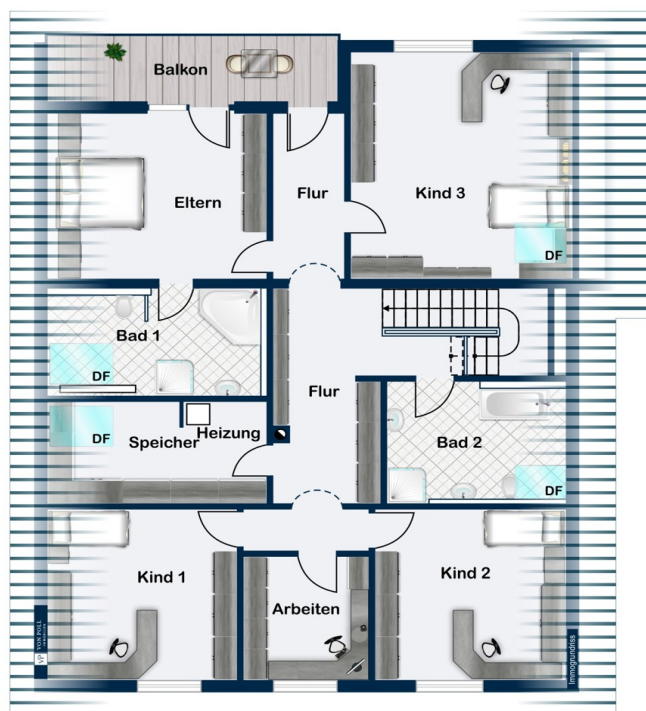
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Una prima impressione

Questa imponente casa indipendente, costruita nel 2005, coniuga un design moderno con comfort di lusso e una disposizione spaziosa su circa 320 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Situata in una zona residenziale tranquilla e ricercata, le sue 8 camere e i 3 bagni offrono tutto ciò che si può desiderare in una casa di lusso. La proprietà offre un ambiente confortevole per i proprietari, ma è ideale anche come immobile da affittare per gli investitori. Entrando in casa, si viene accolti da un elegante vestibolo che si fonde armoniosamente con l'ampio ingresso. Questo conduce alla luminosa zona giorno e pranzo, dotata di una cucina attrezzata di alta qualità. Questo design open space crea un'atmosfera moderna e accogliente. Le ampie finestre offrono abbondante luce naturale e accesso diretto alla terrazza, perfetta per rilassarsi all'aperto. L'intera casa è rifinita con eleganti piastrelle in granito, che non solo creano un aspetto sofisticato, ma sono anche facili da mantenere e altamente resistenti. Al piano terra si trova un lussuoso bagno con vasca e rilassante fototerapia, perfetto per il riposo e il relax. Al piano superiore si trovano tre spaziose camere da letto per bambini e un altro bagno, anch'esso dotato di vasca e fototerapia. La camera da letto principale offre un rifugio privato con un bagno privato che non lascia nulla a desiderare. Qui troverete una vasca idromassaggio, una cabina doccia e un balcone con una splendida vista sul verde circostante: il luogo ideale per iniziare o concludere la giornata in un'atmosfera rilassata. La casa colpisce non solo per le sue finiture di alta qualità, ma anche per la sua disposizione ben progettata. Il riscaldamento a pavimento fornisce un piacevole calore in tutti gli ambienti e contribuisce a un clima interno confortevole. La tecnologia moderna è integrata in tutta la casa, inclusa una sauna per un ulteriore lusso e relax. Materiali eleganti e finiture di prima classe conferiscono a ogni stanza un tocco speciale, rendendo la vita in questa casa un'esperienza eccezionale. Ulteriori caratteristiche includono un garage, due posti auto e un ampio giardino che completano perfettamente la proprietà. L'immobile è in ottime condizioni e attende una famiglia che apprezza la qualità e un ambiente abitativo armonioso. La casa è attualmente affittata, con un canone annuo netto di 35.400,00 €. Scoprite voi stessi i numerosi vantaggi e il fascino di questa splendida proprietà e fissate una visita oggi stesso.

Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25199728 - 66851 Queidersbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carsten Cherdron

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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