

Niederkirchen

# Esclusiva villa nuova in posizione tranquilla: la tua casa immersa nella natura

*Codice oggetto: 25199024*



**PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 248 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.150 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

- 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: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25199024</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>950.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 248 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a padiglione</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>6</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Come nuovo</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>		
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2024</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>2 x Garage</b>		

Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	19.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La proprietà



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

**Hasret Karagöz**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

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

**Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## La proprietà



### 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](mailto: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**

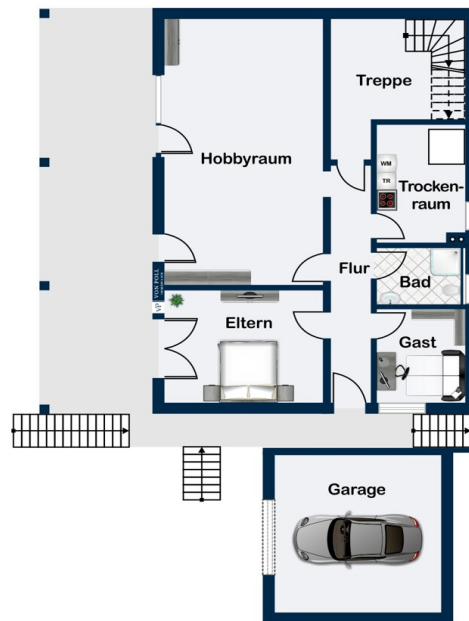
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Planimetrie



Erdgeschoss



Untergeschoss

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: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: questa casa indipendente di alta qualità, costruita nel 2024, vanta circa 248 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 2.150 m<sup>2</sup>. La proprietà combina architettura moderna, tecnologia sostenibile e comfort abitativo in un ambiente tranquillo e piacevole. La casa vi accoglie con un ingresso luminoso e colpisce per la sua planimetria ben progettata. Sono disponibili in totale sei ampie stanze, di cui quattro camere da letto, che offrono una varietà di opzioni di arredamento, ideali per famiglie o coppie che necessitano di spazio per un ufficio o per gli ospiti. Due bagni moderni e un ulteriore WC per gli ospiti soddisfano tutti i requisiti per una vita quotidiana confortevole. La zona giorno, sala da pranzo e cucina open space costituisce il cuore sociale della casa. La cucina di alta qualità si integra perfettamente nel design generale, creando un'esperienza abitativa moderna e spaziosa. Le finestre a tutta altezza garantiscono molta luce naturale e un'atmosfera piacevole. L'accesso diretto al balcone estende lo spazio abitativo all'aperto e invita a godersi il sole. Tra le caratteristiche peculiari figurano la pompa di calore aria-acqua ad alta efficienza energetica, il riscaldamento a pavimento intelligente e un moderno sistema di ventilazione che garantisce un clima interno confortevole tutto l'anno. L'impianto fotovoltaico installato non solo supporta la fornitura di energia elettrica, ma contribuisce attivamente a una vita sostenibile. La casa soddisfa lo standard KfW 45, offrendo così la massima efficienza energetica e bassi costi di gestione. L'innovativo sistema di domotica consente di controllare comodamente numerose funzioni, dal riscaldamento e dall'illuminazione alla sicurezza. Le finiture della casa sono di alta qualità: pavimenti eleganti, sanitari di design e materiali accuratamente selezionati caratterizzano l'aspetto generale. Due posti auto esterni offrono ampio spazio per i vostri veicoli. L'ampia proprietà offre numerose possibilità, dal giardinaggio e dalle attività per il tempo libero alle aree gioco per bambini. Questa casa indipendente è pronta per essere abitata e in perfette condizioni. Combina una costruzione all'avanguardia con un comfort abitativo orientato al futuro: una proprietà per chi apprezza la qualità, gli spazi ampi e la vita moderna.

**Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Partner di contatto**

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

**Carsten Cherdron**

---

**Fruchthallstraße 11, 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)**