

**Mackenbach**

# Modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage zur Kapitalanlage oder Eigenbedarf

**Codice oggetto: 26199008**



**PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 370 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach**

- 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: 26199008 - 67686 Mackenbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26199008	Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Superficie netta	ca. 204 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 28 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2003	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	128.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.04.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach

## La proprietà

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a search profile, next to a laptop and a tablet displaying real estate listings. The smartphone screen has a blue background with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. The laptop and tablet show various real estate search results and filters.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

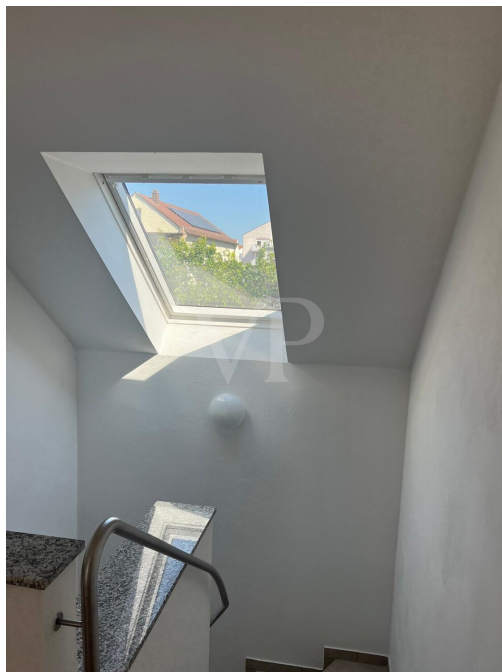
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach

## La proprietà



## Ihre Immobilienspezialisten

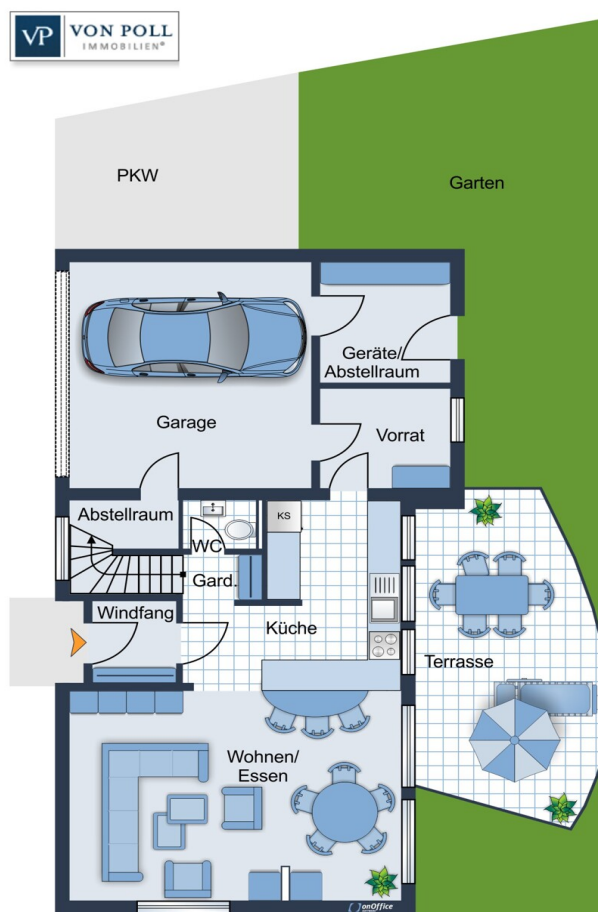
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

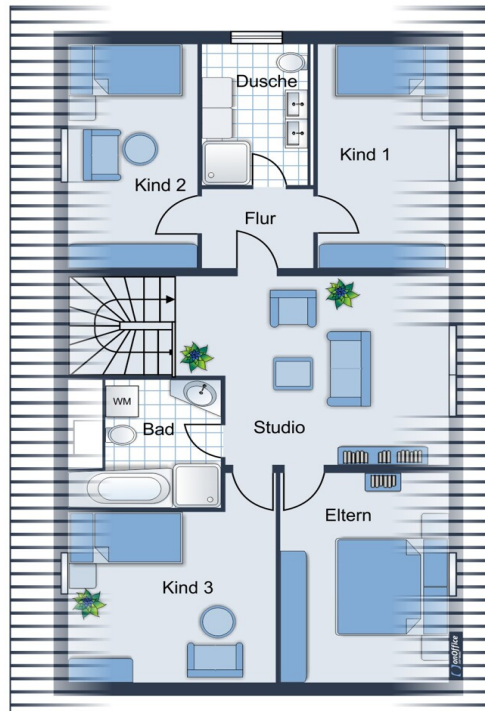
**T.: 0631 - 414 99 89 0**

Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach

## 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: 26199008 - 67686 Mackenbach**

## Una prima impressione

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 204 m<sup>2</sup> sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die Komfort und Funktionalität ideal miteinander verbindet. Das Objekt befindet sich auf einem gepflegten, ca. 370 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das ausreichend Platz für Garten, Terrasse und private Freiflächen bietet.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer ansprechenden und funktionalen Raumgestaltung. Ein einladender, separater Eingangsbereich mit Windfang führt direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung mit integriertem Küchenbereich inklusive Einbauküche besticht. Von hier aus sind sowohl die Terrasse als auch der Garten bequem und ebenerdig erreichbar, wodurch ein harmonischer Übergang zwischen Wohnraum und Außenbereich entsteht. Ein Gäste-WC sowie der praktische Zugang zum Vorratsraum und zur Garage runden das durchdachte Raumkonzept des Erdgeschosses ab und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Über das großzügige Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss. Dort empfängt Sie ein heller Studiobereich, von dem aus die vier Schlafzimmer zugänglich sind. Die charmanten Dachschrägen in Verbindung mit den integrierten Dachgauben schaffen eine freundliche und luftige Atmosphäre und unterstreichen den besonderen Charakter des Hauses. Zwei Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort und sind jeweils sowohl mit Dusche als auch mit Badewanne ausgestattet, sodass ausreichend Platz für Familie und Gäste vorhanden ist.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie einen angrenzenden Abstellraum.

Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für Familien, die ein komfortables Zuhause in ruhiger, naturnaher Lage suchen, sowie für Kapitalanleger, die von der attraktiven Lage und der stabilen Nachfrage nach Wohnraum in Mackenbach profitieren möchten. Die Immobilie ist derzeit vermietet und erzielt eine jährliche Mieteinnahme von ca. 27.600 € p.a., wodurch es sich als sofort nutzbare Investmentgelegenheit präsentiert.

**Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach**

## Dettagli dei servizi

- Housing approved p.a. 27.600,- €
- Fliesen
- Linoleum
- Einbauküche
- bodentiefe Fenster mit direktem Zugang zum Garten

**Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach**

## Tutto sulla posizione

Mackenbach ist eine attraktive Ortsgemeinde im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Weilerbach. Die Umgebung verbindet ländliche Idylle mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur, wodurch Mackenbach besonders für Familien, Berufspendler und internationale Bewohner attraktiv ist. Die unmittelbare Nähe zur Ramstein Air Base unterstreicht den internationalen Charakter der Region.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Landes- und Kreisstraßen bestehen schnelle Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden und nach Kaiserslautern. Die Autobahnen A6 und A62 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten komfortable Verbindungen in Richtung Mannheim, Saarbrücken und Trier. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Busverbindungen innerhalb des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an Kaiserslautern und weitere Städte. Der Hauptbahnhof Kaiserslautern ermöglicht zudem den Zugang zu regionalen und überregionalen Bahnverbindungen.

Mackenbach überzeugt somit durch die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, ruhiger Umgebung und hervorragender Erreichbarkeit wichtiger Arbeits- und Wirtschaftszentren.

**Codice oggetto: 26199008 - 67686 Mackenbach**

## 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: 26199008 - 67686 Mackenbach**

## 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)