

Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## Casa arredata di alta qualità con dependance in un ambiente naturale ai margini di un bosco

Codice oggetto: 25419025



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

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

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

**Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25419025</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>539.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</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>Curato</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>legno</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2019</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>3 x superficie libera</b>		

**Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Dati energetici

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Consumo finale di energia</b>	<b>26.00 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>09.11.2035</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>A+</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2019</b>

Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## La proprietà



Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwanz

## La proprietà



**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



Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwanz

## La proprietà



Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwanz

## La proprietà



Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwanz

## La proprietà



Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## La proprietà



Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presenta questa casa indipendente di alta qualità a Lauterschwan, un idilliaco quartiere di Erlenbach vicino a Dahn, nel cuore della Foresta del Palatinato. Questa eccezionale casa combina uno stile di vita moderno e sostenibile con il massimo comfort e una posizione unica ai margini della foresta. Costruita nel 2019 con una struttura in legno ecologica, la casa colpisce per il suo design efficiente dal punto di vista energetico ed ecologico, avendo ottenuto il Certificato Oro per gli edifici residenziali sostenibili. Situata su un terreno di circa 700 m<sup>2</sup>, la proprietà offre ampi spazi abitativi immersi nella natura, ideali per famiglie, coppie o chiunque apprezzi la vita sana e la sostenibilità. La luminosa zona giorno e pranzo con una cucina open space di alta qualità costituisce il cuore della casa. Numerose finestre a tutta altezza creano un'atmosfera luminosa e accogliente e offrono un accesso senza gradini alla terrazza e al giardino. Qui, spazi interni ed esterni si fondono perfettamente in un insieme armonioso, creando un'esperienza abitativa senza pari. L'ampia terrazza e il giardino ben curato offrono ulteriore spazio per rilassarsi e godersi la tranquillità del bosco. La casa è dotata di materiali di alta qualità e di moderne tecnologie. Il riscaldamento a pavimento, alimentato da un'efficiente pompa di calore, può essere comodamente controllato tramite un touchscreen centrale nella zona giorno. Un camino a legna fornisce ulteriore calore, creando un'atmosfera accogliente e fungendo da fonte di calore alternativa. Un sistema di ventilazione automatico garantisce un clima interno piacevole e aria fresca tutto l'anno, in modo efficiente dal punto di vista energetico e senza la necessità di ventilazione manuale. La moderna cucina componibile di alta qualità offre ampie superfici di lavoro e si integra perfettamente nella zona giorno open space. Alcuni pavimenti sono rifiniti in elegante legno massello, conferendo agli ambienti un'atmosfera naturale e calda. L'elegante bagno è dotato di cabina doccia, vasca da bagno e lavabo in pietra naturale, sottolineando il carattere sofisticato della casa. Progettata pensando alle esigenze future, la casa include canalizzazioni per un facile retrofit di un impianto solare e una connessione in fibra ottica per l'accesso a Internet ad alta velocità. La proprietà è completata da una dependance separata, dotata di allacciamenti idraulici e per acqua, fognature ed elettricità ad alta tensione. Questa dependance offre opzioni di utilizzo flessibili e un'ampia gamma di possibilità di progettazione. Una casa moderna e sostenibile per chi apprezza l'edilizia ecologica, l'efficienza energetica e la vita a contatto con la natura, il tutto combinato in una casa indipendente di alta qualità con un'atmosfera accogliente, tecnologie all'avanguardia e una posizione unica ai margini del bosco. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per una visita personalizzata oggi stesso. Saremo lieti di inviarvi ulteriori informazioni, come planimetrie e ubicazione esatta, in anticipo via e-mail o di rispondere alle vostre domande iniziali telefonicamente o presso il nostro ufficio in Homburger Str. 40 a Zweibrücken.

**Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## **Dettagli dei servizi**

### **Ausstattungshighlights**

- + **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.**

**Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan**

## **Partner di contatto**

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

**Erik Hofmann**

---

**Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken**

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

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

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

---

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