

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

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m²

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

Codice oggetto	25419025	Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Superficie netta	ca. 160 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	legno
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	2019		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera		

Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	26.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	09.11.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

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



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

La proprietà



Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwan

La proprietà



Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwann

La proprietà



Codice oggetto: 25419025 - 76891 Erlenbach bei Dahn - Lauterschwanz

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

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 m², 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/(m²*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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com