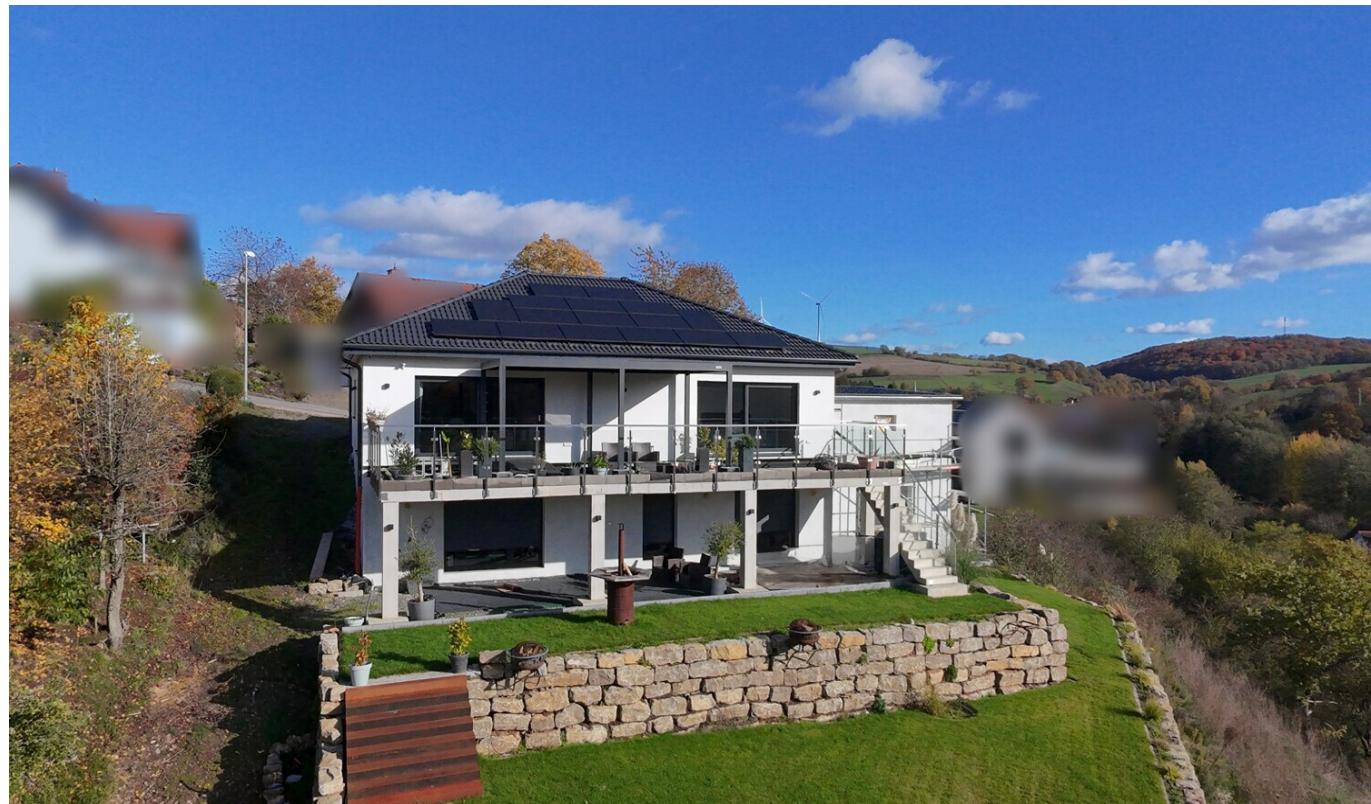


Niederkirchen

# Exklusive Neubauvilla in ruhiger Lage – Ihr Zuhause im Grünen

*Número da propriedade: 25199024*



**PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 248 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 2.150 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25199024	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 248 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Quartos	4		
Casas de banho	2		
Ano de construção	2024		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## O imóvel



The smartphone screen shows a QR code and a white speech bubble containing the German text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property).

**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)

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

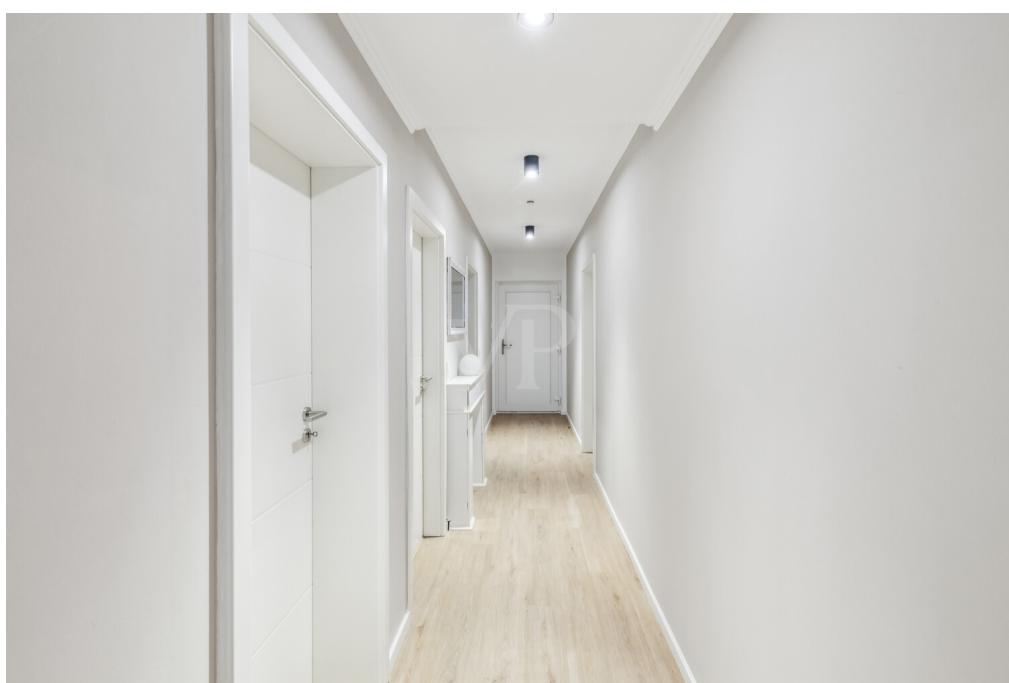
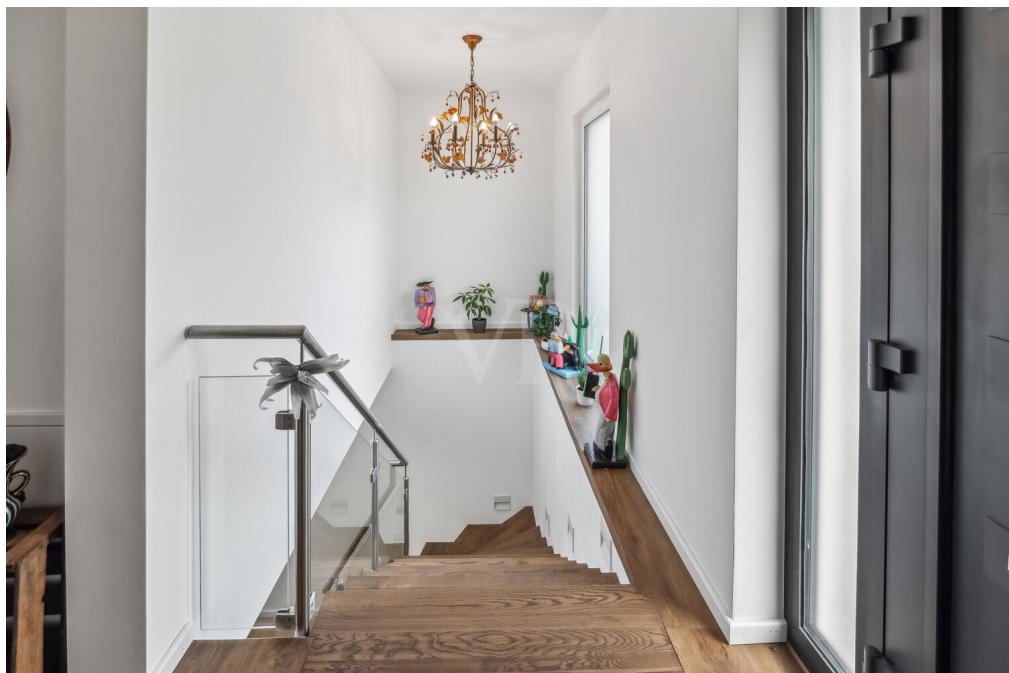
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## O imóvel



**Hasret Karagöz**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

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

The image shows a professional portrait of a woman named Hasret Karagöz. She is wearing a dark blue blazer over a white top and has long brown hair. She is standing in an office hallway with a wooden floor and white walls. In the background, there is a logo for 'VON POLL IMMOBILIEN'.



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

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

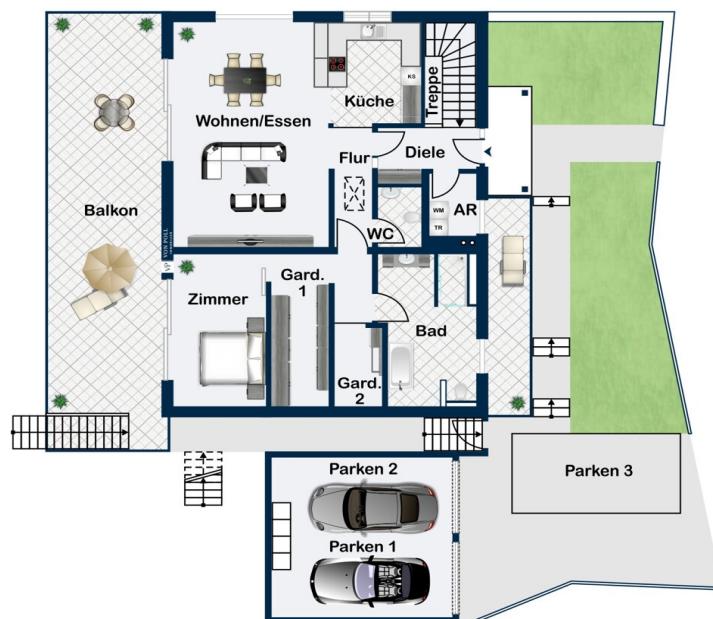
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)631 - 41 49 989 0

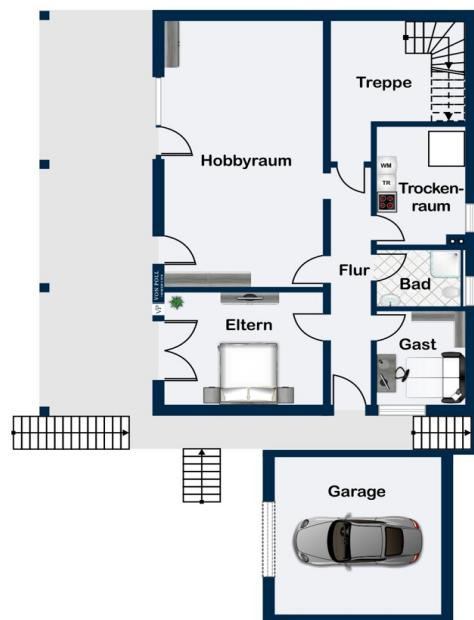
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Untergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Uma primeira impressão

Willkommen zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt: Dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus aus dem Jahr 2024 besticht durch eine Wohnfläche von ca. 248 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.150 m<sup>2</sup>. Das Anwesen verbindet moderne Architektur, nachhaltige Technik und komfortable Wohnqualität in ruhiger, angenehmer Umgebung.

Das Haus empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten Eingangsbereich und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept. Insgesamt stehen Ihnen sechs großzügige Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten – ideal für Familien oder Paare mit Raumbedarf für Home-Office oder Gäste. Zwei zeitgemäß ausgestattete Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC erfüllen alle Anforderungen an einen komfortablen Alltag.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das kommunikative Herzstück der Wohnung. Die hochwertige Küche ist nahtlos in das Raumkonzept integriert und schafft ein modernes, großzügiges Wohngefühl. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Ein direkter Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, die Sonnenstunden im Außenbereich zu genießen.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen die energieeffiziente Luft-Wärmepumpe, eine intelligente Fußbodenheizung sowie eine moderne Belüftungsanlage, die zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die installierte Photovoltaikanlage unterstützt nicht nur Ihre Stromversorgung, sondern trägt auch aktiv zum nachhaltigen Wohnen bei. Das Haus entspricht dem KfW-45-Standard und bietet somit höchste Energieeffizienz sowie niedrige Betriebskosten. Das innovative Smart-Home-System ermöglicht Ihnen die komfortable Steuerung vieler Funktionen – von der Heizung über das Licht bis hin zur Sicherheitstechnik.

Die Ausstattung des Hauses ist auf hochwertige Qualität ausgerichtet: Edle Bodenbeläge, stilvolle Sanitärausstattung und sorgfältig ausgewählte Materialien prägen das Gesamtbild. Zwei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Das Grundstück überzeugt durch seine Großzügigkeit und eröffnet viele Möglichkeiten der Nutzung – von Gartenbau über Freizeit bis hin zum Spielen für Kinder.

Dieses Einfamilienhaus ist bezugsfertig und befindet sich in einem neuwertigen Zustand.



VON POLL  
REAL ESTATE

Es vereint modernste Bauweise mit zukunftsorientiertem Wohnkomfort – eine Immobilie für alle, die Wert auf Qualität, Großzügigkeit und modernes Wohnen legen.

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Outras informações

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carsten Cherdron

---

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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