

Schwedelbach

Ihr Investment in die Zukunft - Charmantes Einfamilienhaus in guter Lage

Número da propriedade: 25199324



PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 373 m²

Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

- 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: 25199324 - 67685 Schwedelbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25199324	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 220 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 30 m ²
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2001		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	127.20 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	23.10.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

O imóvel



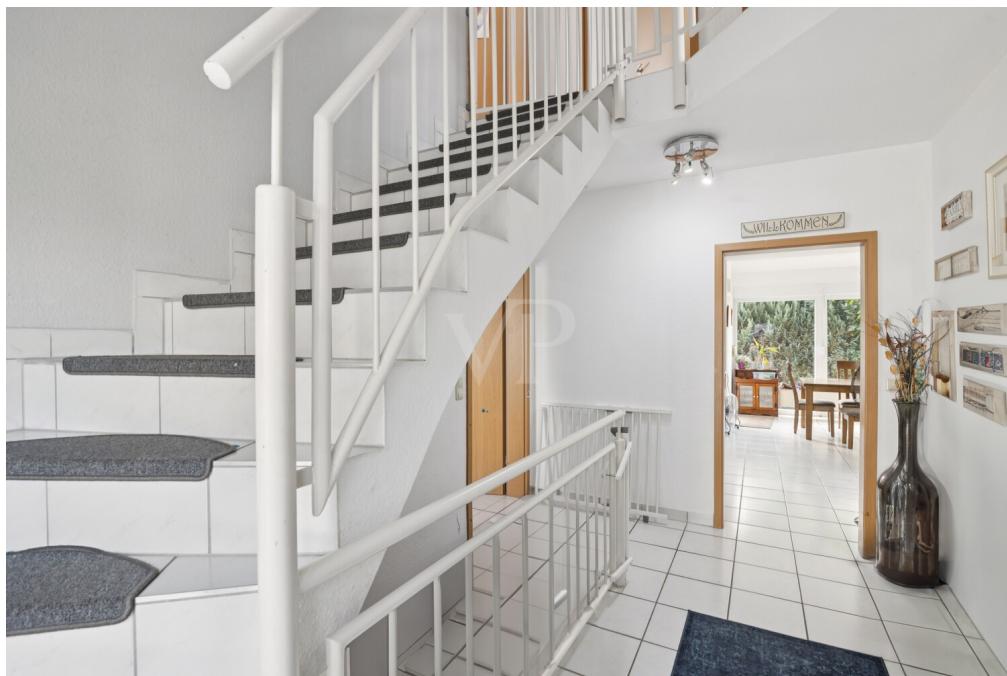
Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

O imóvel



Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

O imóvel



The image shows three devices: two smaller smartphones on the left displaying the Von Poll mobile application interface, and a larger smartphone on the right. The larger phone's screen features a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a large QR code below it.

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

Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

O imóvel



Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

O imóvel



Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

O imóvel



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters and a map, a smaller smartphone screen showing a search form, and a large smartphone screen in the foreground. The large phone screen has a blue background with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it.

**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

O imóvel



Pietro Ramaglia

Selbstständiger Immobilienberater
Immobilienmakler (IHK)
Immobilienbewerter (IHK)

✉ pietro.ramaglia@von-poll.com

📞 0177 77 25 545

Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

O imóvel



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.: 0631 - 414 99 89 0

Shop Kaiserslautern | Stiftsplatz 5 | 67655 Kaiserslautern | kaiserslautern@von-poll.com | www.von-poll.com/kaiserslautern

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

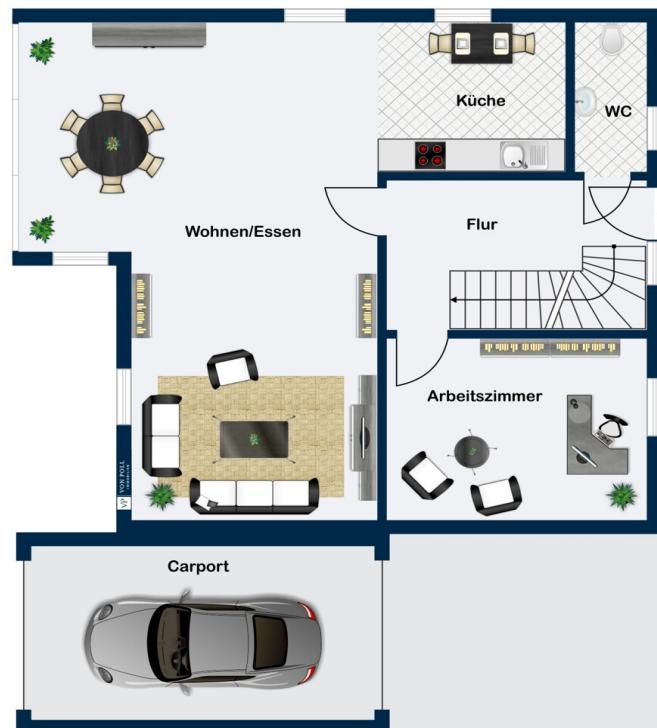
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

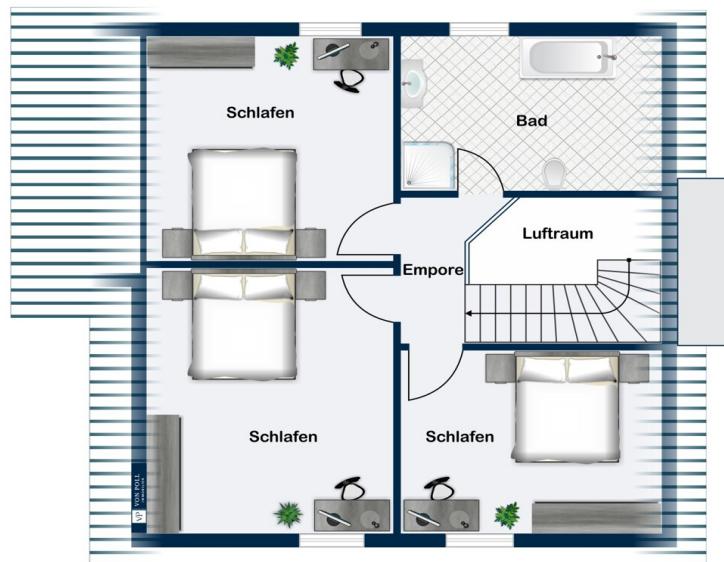
www.von-poll.com

Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

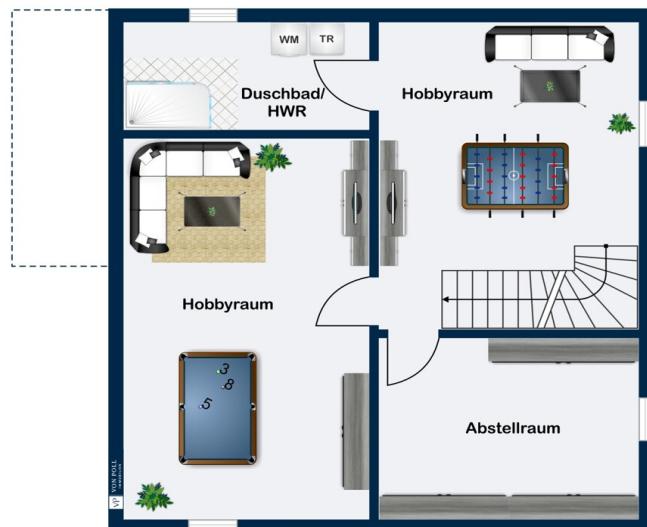
Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoß

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: 25199324 - 67685 Schwedelbach

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – oder Ihrer sicheren Kapitalanlage.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 210 m² auf einem Grundstück von ca. 373 m² und präsentiert sich als vielseitige Immobilie mit attraktiver Vermietungssituation.

Der Eingangsbereich führt direkt in den offenen Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, der durch seine großzügige Gestaltung und die angrenzende Einbauküche den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Ein zusätzliches Arbeitszimmer, das sich ideal auch als Gästezimmer nutzen lässt, ein Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer ergänzen diese Ebene.

Im Dachgeschoss stehen drei Schlafzimmer mit gemütlichen Schrägen zur Verfügung, die sich hervorragend als Kinder-, Eltern- oder Gästezimmer eignen. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und bietet damit zeitgemäßen Komfort.

Das Kellergeschoss eröffnet weitere Möglichkeiten: Drei zusätzliche Räume können flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Hobbyräume genutzt werden. Ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zu einem weiteren Duschbad rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Ein kleiner Garten mit gemütlicher Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein, während für Fahrzeuge sowohl ein Carport als auch ein Außenstellplatz zur Verfügung stehen.

Die Immobilie ist aktuell vermietet, „Housing approved“, und erzielt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.680 Euro. Damit eignet sie sich gleichermaßen als komfortables Eigenheim wie auch als attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns, um mehr über diese attraktive Immobilie zu erfahren und sich von den Vorteilen dieser Kapitalanlage zu überzeugen.

Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

Detalhes do equipamento

- Vermietetes Einfamilienhaus (Housing approved)
- Fliesenboden
- Einbauküche
- zwei Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Carport
- Garten

Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Schwedelbach liegt rund 14 Kilometer nordwestlich von Kaiserslautern, eingebettet in das landschaftlich reizvolle Nordpfälzer Bergland und gehört zur Verbandsgemeinde Weilerbach. Die ruhige Wohnlage verbindet ländlichen Charme mit einer sehr guten Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Über die nahegelegene Autobahn A 6 ist Kaiserslautern in wenigen Minuten erreichbar, ebenso bestehen direkte Verbindungen Richtung Saarbrücken und Mannheim. Die Landesstraßen L 367 und L 369 sowie die Kreisstraße 13 binden Schwedelbach optimal an die umliegenden Ortschaften und die Verbandsgemeinde Weilerbach an.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet. Besonders die Linie 140 bietet eine direkte Verbindung von Kaiserslautern über Otterbach und Weilerbach nach Schwedelbach und weiter nach Reichenbach-Steegen. Zusätzlich verkehrt die Linie 138 zwischen Schwedelbach, Weilerbach und den Nachbarorten. Dadurch sind sowohl die Innenstadt von Kaiserslautern als auch das Umland komfortabel erreichbar.

Für Freizeit und Naherholung ist Schwedelbach ebenfalls attraktiv gelegen: Der Pfälzer-Land-Radweg führt direkt durch den Ort und verbindet ihn mit zahlreichen weiteren regionalen Rad- und Wanderwegen wie dem Barbarossa- oder Glan-Blies-Radweg. Damit bietet die Lage eine harmonische Kombination aus guter Verkehrsanbindung, naturnaher Umgebung und hoher Wohnqualität.

Número da propriedade: 25199324 - 67685 Schwedelbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 127.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25199324 - 67685 Schwedelbach

Pessoa de contacto

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

Carsten Cherdron

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

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

www.von-poll.com