

Niederkirchen

# Exklusive Neubauvilla in ruhiger Lage – Ihr Zuhause im Grünen

CODE DU BIEN: 25199024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 248 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.150 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## En un coup d'œil

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| CODE DU BIEN           | 25199024         |
| Surface habitable      | ca. 248 m²       |
| Type de toiture        | Toit en pavillon |
| Pièces                 | 6                |
| Chambres à coucher     | 4                |
| Salles de bains        | 2                |
| Année de construction  | 2024             |
| Place de stationnement | 2 x Garage       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.100.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon     |

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Informations énergétiques

|                       |                                         |                           |                      |
|-----------------------|-----------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Type de chauffage     | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique | Legally not required |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |                           |                      |

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété



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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété



**Hasret Karagöz**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

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



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

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

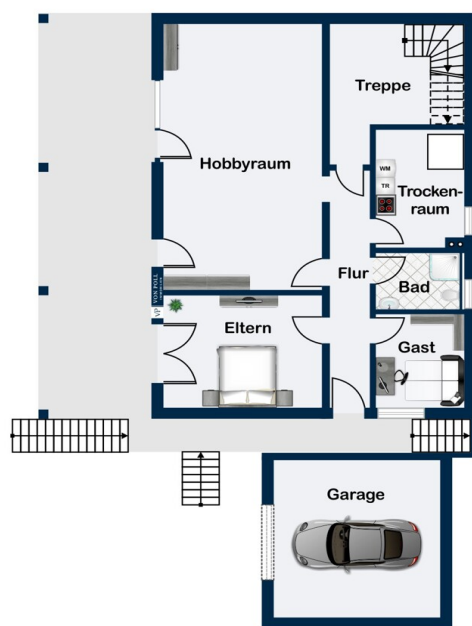
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Untergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Une première impression

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.

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

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: +49 631 - 41 49 989 0  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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