

Oberarnbach

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 241991268



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 261,32 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 617 m²

Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Auf einen Blick

Objektnummer	241991268
Wohnfläche	ca. 261,32 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	679.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	20.07.2032	Endenergiebedarf	30.10 kWh/m²a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Die Immobilie



Dennis Hauptmann
Selbstständiger Immobilienberater

✉ dennis.hauptmann@von-poll.com
☎ +49 631 - 414 998 90

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0631 - 414 998 90

www.von-poll.com/kaiserslautern

Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/kaiserslautern

Objekt	Fläche	Preis	Preis/m²
Objekt 1	120 m²	4.150€	34,6€
Objekt 2	150 m²	5.125€	34,2€
Objekt 3	180 m²	6.150€	34,2€

VP

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

Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2012, auf einem ca. 617 m² großen Eigentumsgrundstück erbaute Einfamilienhaus vereint modernes Design, tolle Energieeffizienz und eine großzügige Wohnfläche von ca. 261 m², die sich auf drei durchdachte Etagen verteilt. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt – ideal für Familien oder als Kapitalanlage mit stabilem Mietpotenzial. Das Erdgeschoss besticht durch eine familienfreundliche Raumaufteilung. Ein einladender Flur führt zu zwei hellen Kinderzimmern, einem gemütlichen Elternschlafzimmer und einem stilvollen Badezimmer. Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche ist das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und den Balkon, die zum Entspannen oder geselligen Abenden einladen. Ein Abstellraum rundet diese Ebene praktisch ab. Im Obergeschoss erwartet Sie ein voll ausgebauter Bereich, der als großzügiger Wohn- und Schlafraum genutzt werden kann. Ein modernes, großes Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort und macht diese Etage zu einem idealen Rückzugsort. Das Untergeschoss beeindruckt mit seiner Vielseitigkeit. Eine Diele und ein Flur verbinden die Räume, darunter ein weiteres Kinderzimmer, ein großes Büro und ein Badezimmer mit separatem WC. Ein praktischer Abstellraum sowie ein Kellerraum mit direktem Zugang zur Garage bieten ausreichend Stauraum. Vom Untergeschoss aus erreichen Sie zudem den großzügig angelegten Garten, der sich ideal für Familienaktivitäten oder ruhige Stunden im Grünen eignet. Besonders attraktiv: Das Haus war in den letzten Jahren an amerikanische Mieter vermietet, was es als Kapitalanlage äußerst interessant macht. Mit seiner hochwertigen Ausstattung, der modernen Bauweise und der bevorzugten Lage bietet die Immobilie eine hervorragende Basis für langfristige Vermietungserfolge. Die Jahreskaltmiete liegt hier bei ca. 30.000 Euro. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein Objekt zu erwerben, das Komfort, Energieeffizienz und Renditechancen in sich vereint!

Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Ausstattung und Details

- Balkon
- Terrasse
- großer Garten
- 7 Zimmer
- 5 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Einbauküche

Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Alles zum Standort

Das idyllische Oberarnbach liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Westpfalz und besticht durch seine ruhige, naturnahe Atmosphäre. Als Ortsteil von Queidersbach bietet Oberarnbach eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und guter Anbindung an umliegende Städte und Einrichtungen. Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Die umliegenden Wälder und Wanderwege eignen sich ideal für ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren und Naturerkundungen. Nur wenige Minuten entfernt finden Sie in Queidersbach Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Für Kultur- und Stadtliebhaber ist Kaiserslautern mit seinen Sehenswürdigkeiten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Besonders praktisch ist die Nähe zur Autobahn A6, die in nur etwa 15 Minuten zu erreichen ist. Dies ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Saarbrücken oder Mannheim und macht Oberarnbach auch für Pendler zu einer attraktiven Wahl. Oberarnbach ist somit nicht nur ein idealer Ort für Naturliebhaber und Ruhesuchende, sondern auch ein strategisch günstiger Wohnort für Menschen, die die Kombination aus Erholung und guter Erreichbarkeit schätzen.

Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 30.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 241991268 - 66851 Oberarnbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

Stiftsplatz 5 Kaiserslautern
E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com