

Neuhemsbach

# Attraktives Zweifamilienhaus in Neuhemsbach – ideal als Kapitalanlage oder Mehrgenerationenhaus

Número de propiedad: 241991132



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

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 242 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 814 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## De un vistazo

Número de propiedad	241991132
Superficie habitable	ca. 242 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ELECTRICITY	Demanda de energía final	15.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.11.2032	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## La propiedad



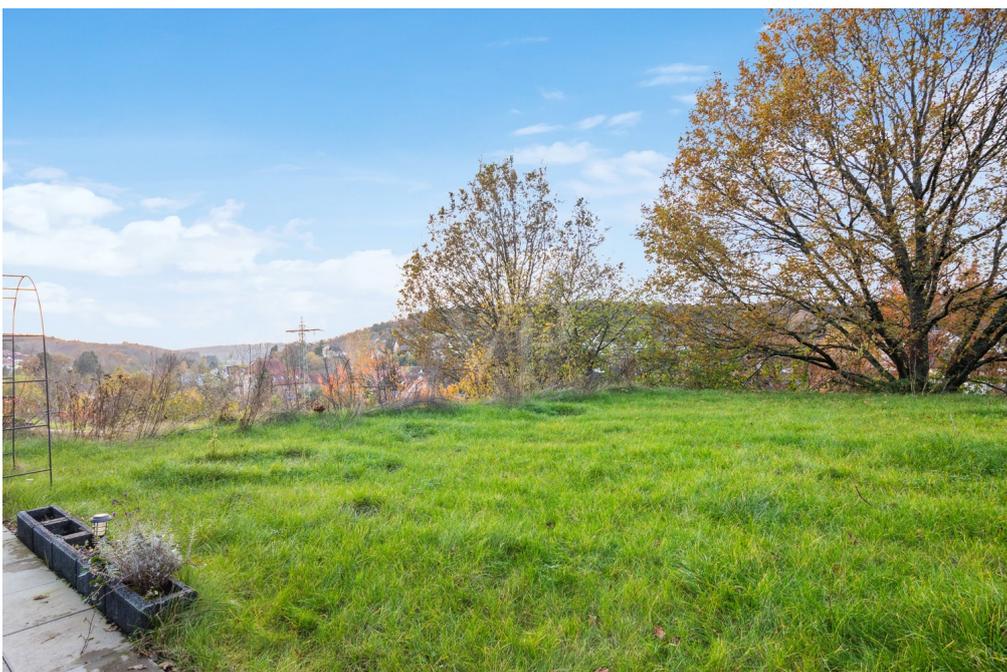
Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## La propiedad



**Dennis Hauptmann**

Ihr persönlicher Immobilienmakler für die Stadt sowie den Landkreis Kaiserslautern.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

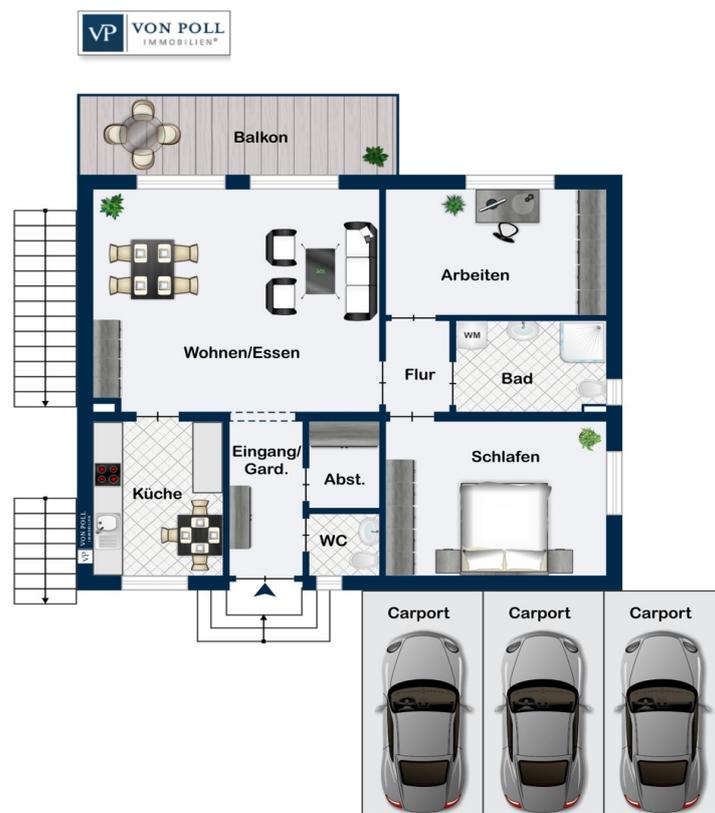
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0631 - 414 998 90

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

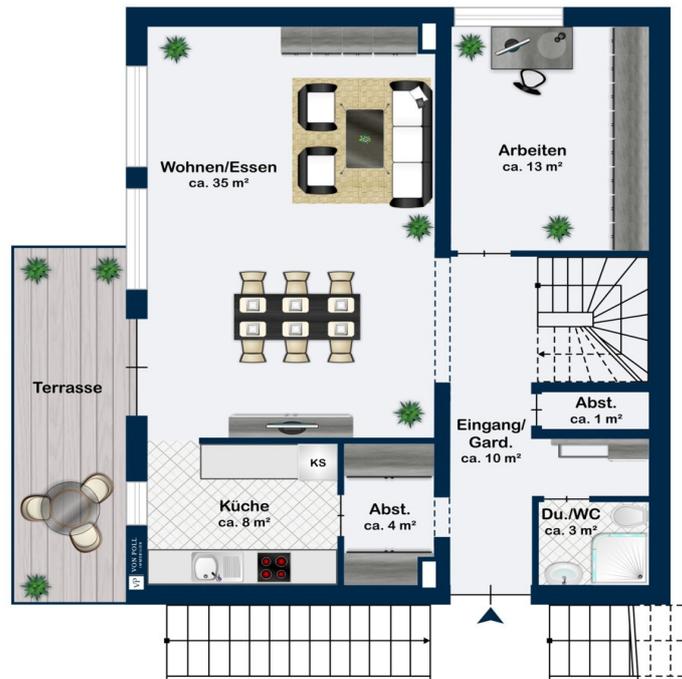
Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Planos de planta





2. Untergeschoss



1. Untergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Una primera impresión

Dieses großzügige Zweifamilienhaus auf einem ca. 814 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Neuhemsbach bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger attraktiv. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten, überzeugt es durch eine durchdachte Aufteilung und eine ruhige Lage. Die Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde im Jahr 2021 modernisiert und verfügt über Laminat- und Fliesenböden. Ein moderner und funktionaler Grundriss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, ein Schlafzimmer, ein Büro, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen Abstellraum. Der Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet eine schöne Aussicht. Aktuell ist diese Wohnung vermietet, was sie besonders interessant für Kapitalanleger macht. Die untere Wohnung erstreckt sich über ca. 166 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen und wird ab Dezember bezugsfrei sein. Im Obergeschoss befinden sich ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, ein Büro, ein Gäste-WC und ein Abstellraum. Auch hier steht ein Balkon für gemütliche Stunden zur Verfügung. Das Erdgeschoss bietet zwei Schlafzimmer, eine Ankleide, ein großzügiges Badezimmer, einen Hauswirtschaftsraum und einen weiteren Abstellraum. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten und auf die Terrasse, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Dieses Haus überzeugt durch die flexible Nutzung beider Wohneinheiten und die ruhige Lage in Neuhemsbach. Das großzügige Grundstück und die durchdachte Raumaufteilung machen die Immobilie zu einem besonderen Angebot. Das Haus ist mit einer modernen Photovoltaikanlage ausgestattet, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch wirtschaftlich überzeugt: Sie generiert eine jährliche Einspeisevergütung von rund 500 Euro. Die gesamte Jahreskaltmiete der beiden Wohnungen beträgt 27.600,-€. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieses vielseitigen Hauses!

Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Detalles de los servicios

- zwei Wohnungen
- großer Garten
- drei Stellplätze + Carport
- Parkett, Fliesen und Venylboden
- A+ Haus
- Einbauküchen

Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Todo sobre la ubicación

Neuhemsbach ist ein charmantes Dorf im Landkreis Kaiserslautern, eingebettet in die malerische Landschaft des Pfälzer Waldes. Die ruhige Lage und die idyllische Umgebung machen Neuhemsbach zu einem beliebten Wohnort für Natur- und Erholungsliebhaber. Trotz der ländlichen Atmosphäre ist die Anbindung an größere Städte hervorragend: Kaiserslautern liegt nur etwa 15 Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangeboten sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur. Enkenbach-Alsenborn, das ebenfalls nur wenige Minuten entfernt ist, ergänzt das Angebot mit weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten. Durch die Nähe zur Autobahn A6 und die gut vernetzten öffentlichen Verkehrsmittel sind Neuhemsbach und seine Umgebung optimal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden, was das Pendeln in die umliegenden Städte bequem und schnell gestaltet.

Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 15.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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.

Número de propiedad: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Carsten Cherdrón

---

Stiftsplatz 5 Kaiserslautern  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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