

Bann

# Attraktive Doppelhaushälfte zur Kapitalanlage oder Eigenbedarf in Bann

????????? ??????????: 24199501



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

???? ??????: 379.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 370 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

?? ??? ??????

???????? ??????????	24199501	????? ???????	379.000 EUR
????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
????????????? ???	6		
????????????		?????????	????????
????????????	3	????????????????	
????? ??????????????	2002	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ????????????	98.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.07.2024	????????????? ???????????????? ????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2002

???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

?? ?????????



???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

?? ?????????



???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

?? ?????????



???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

?? ?????????





???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

?? ?????????



???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

?? ?????????



???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

?? ?????????



???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

?? ?????????



???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Pietro Ramaglia**

Ihr persönlicher Immobilienmakler für die Stadt und den  
Landkreis Kaiserslautern sowie der Stadt Homburg

??????? ????????: 24199501 - 66851 Bann

?? ????????

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



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

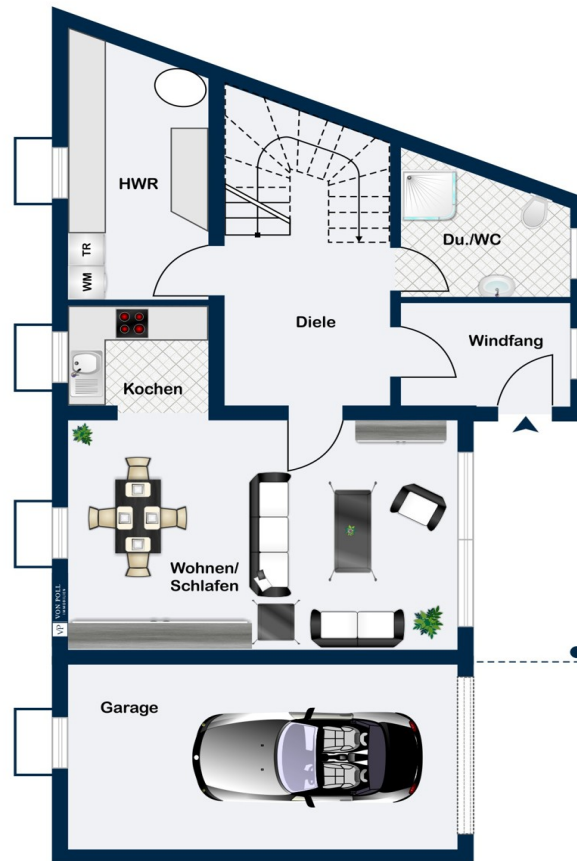
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0631 - 414 998 90

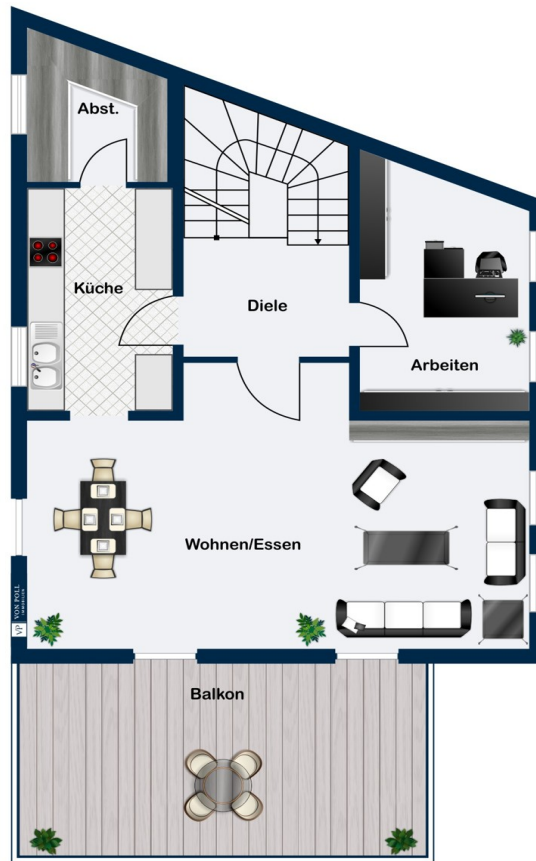
[www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

???????

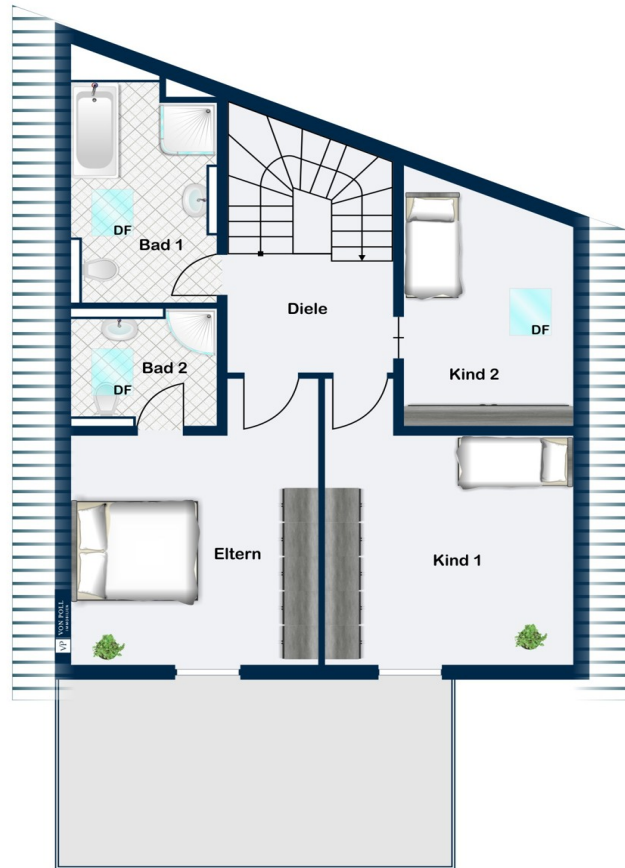


Kellergeschoss



Erdgeschoss





Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ????????: 24199501 - 66851 Bann

??? ?????? ???????????

Diese attraktive Doppelhaushälfte in sehr gepflegtem Zustand befindet sich in ruhiger und sehr schöner Wohnlage direkt in Waldnähe. Die Immobilie bietet eine angenehme Wohnqualität zur Eigennutzung, würde sich aber auch hervorragend als Vermietungsobjekt für Kapitalanleger eignen. Die 3 Ebenen der Doppelhaushälfte verteilen sich auf ein Erdgeschoss, teilweise Souterrain, welches als Einliegerwohnung genutzt werden kann, ein Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss. Architektonisch sind alle Geschosse in einem leicht offenen Wohnstil miteinander verbunden und bequem über eine Treppe zu erreichen. Die Dachebene der Garage wurde sinnvoll zum Bau eines Balkons genutzt, der auf der Südseite einen herrlichen Blick auf das Tal bietet. Zudem verfügt die Immobilie über eine ausreichende Grundstücksfläche von 370 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss gliedert sich in einen hellen Eingangsbereich, ein Wohn-Esszimmer mit angrenzender Küchenzeile sowie ein Duschbad. Außerdem steht ein Hauswirtschaftsraum mit sämtlichen Hausanschlüssen zur Verfügung. Das lichtdurchflutete Obergeschoss besteht aus einem hellen, großzügigen Wohn-Esszimmer mit direktem Zugang zum bereits erwähnten Südbalkon. Zudem gibt es eine gepflegte Einbauküche mit angrenzendem, offenen Abstellraum und einem Kinderzimmer, welches alternativ auch als Büro genutzt werden kann. Das Dachgeschoss schließt das Ganze geschmackvoll ab. Aufgeteilt in ein weiteres mögliches Büro oder Kinderzimmer und zwei schöne Schlafzimmer, wovon eines über ein separates Duschbad verfügt. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Ebene das großzügiges Masterbadezimmer, ausgestattet mit Wanne, Dusche und WC. Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit des Vollausbaus des bereits schon teilausgebauten Dachbodens. Dies könnte entweder als weiterer Wohn- oder Stauraum genutzt werden. Das Haus ist aktuell vermietet. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 20.400,00 € p.a. Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Immobilie in bester Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 24199501 - 66851 Bann

???????????????? ???? ??????????

- Schöne, ruhige Wohnlage
- Gepflegter Zustand
- Auch als Renditeobjekt geeignet
- Einbauküche mit angrenzendem Abstellraum
- Kunststofffenster doppelverglast
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Großzügiger teilausgebauter Dachboden
- Balkon auf der Südseite
- Garage
- Zwei PKW-Stellplätze vor dem Haus

??????? ???????: 24199501 - 66851 Bann

??? ??? ??? ????????????

Bann ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz. Sie gehört zur Verbandsgemeinde Landstuhl und befindet sich direkt an der Landesstraße 363. Bann liegt teilweise im Naturschutzgebiet Gelterswoog. Der östlich des Queidersbaches gelegene Teil der Gemarkung gehört zum Naturpark Pfälzerwald, der wiederum Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen ist. Die Immobilie selbst befindet sich in einer sehr ruhigen und gehobenen Wohnlage in unmittelbarer Waldnähe. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Anschlüsse an die Autobahn und den öffentlichen Personennahverkehr befinden sich in nächster Umgebung. Bann verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Weitere Kindergärten, Schulen, Ärzte und das Nardini-Klinikum St. Johannis liegen in direkter Nachbarschaft in Landstuhl.

??????? ???????: 24199501 - 66851 Bann

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2024. Endenergiebedarf beträgt 98.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 24199501 - 66851 Bann

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ??

Carsten Cherdron

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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