

Neuhemsbach

# Attraktives Zweifamilienhaus in Neuhemsbach – ideal als Kapitalanlage oder Mehrgenerationenhaus

VP azonosító: 241991132



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

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 242 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 814 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuheimsbach

## Áttekintés

VP azonosító	241991132	Vételár	649.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 242 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tető formája	Nyeregtető	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszerű
Szobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
FÜRDŐSZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	2021		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.11.2032
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	15.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Az ingatlan



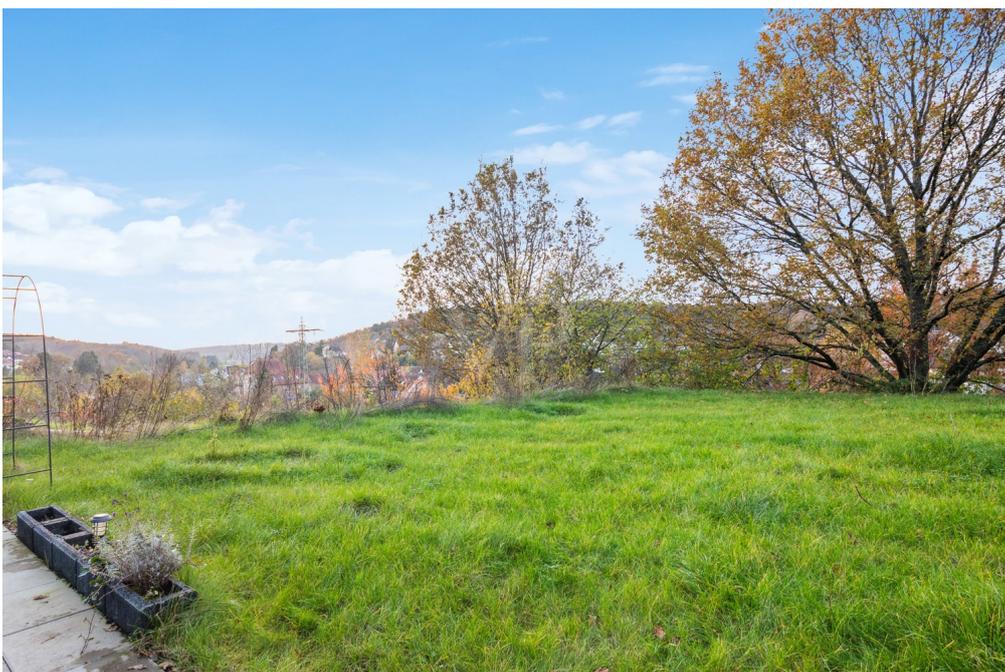
VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

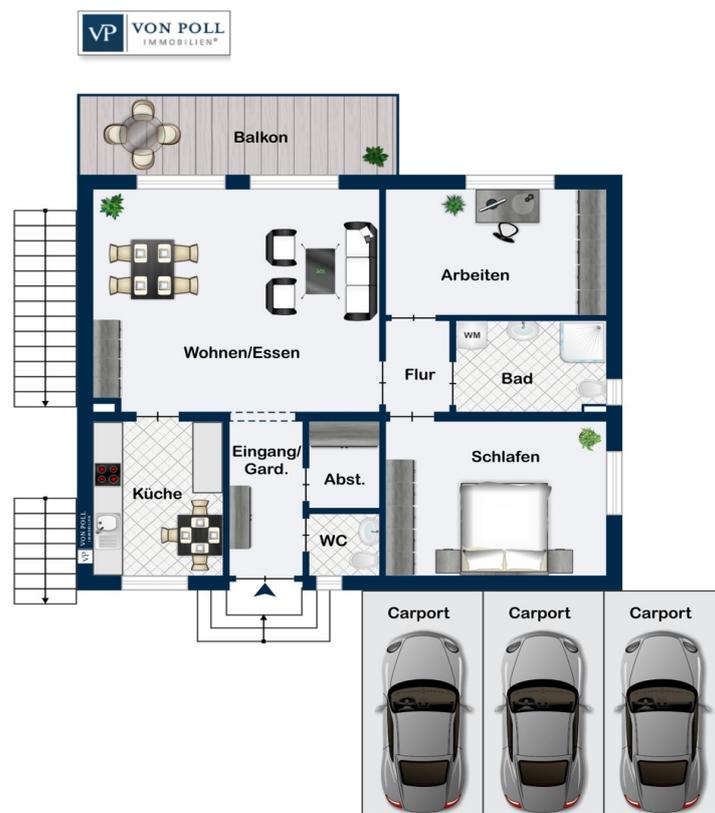
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0631 - 414 998 90

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

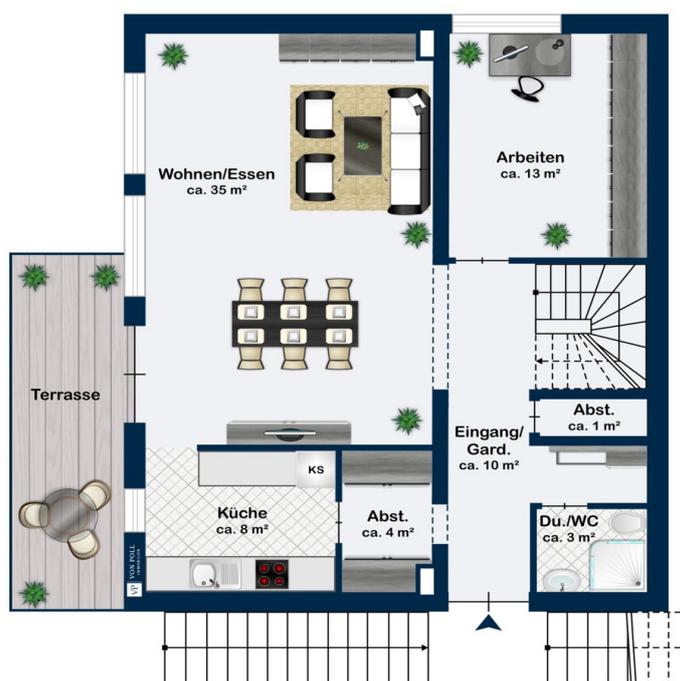
VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Alaprajzok





2. Untergeschoss



1. Untergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Az els? benyomás

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!

VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 241991132 - 67680 Neuhemsbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carsten Cherdron

---

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)