

Niederkirchen

# Atemberaubender Panoramablick – moderne Neubauvilla in ruhiger Lage

Objektnummer: 25199024



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.150 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Auf einen Blick

|              |                        |                       |                                                                           |
|--------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25199024               | Kaufpreis             | 895.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 248 m <sup>2</sup> | Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Walmdach               | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                      |                       |                                                                           |
| Schlafzimmer | 4                      |                       |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                      |                       |                                                                           |
| Baujahr      | 2024                   | Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Stellplatz   | 2 x Garage             | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                   |

**Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 19.70 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 10.11.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2024           |



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Die Immobilie





**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)



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Die Immobilie



**Hasret Karagöz**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

✉ [hasret.karagoez@von-poll.com](mailto:hasret.karagoez@von-poll.com)  
☎ 0631 41499890



**Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Die Immobilie



### 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

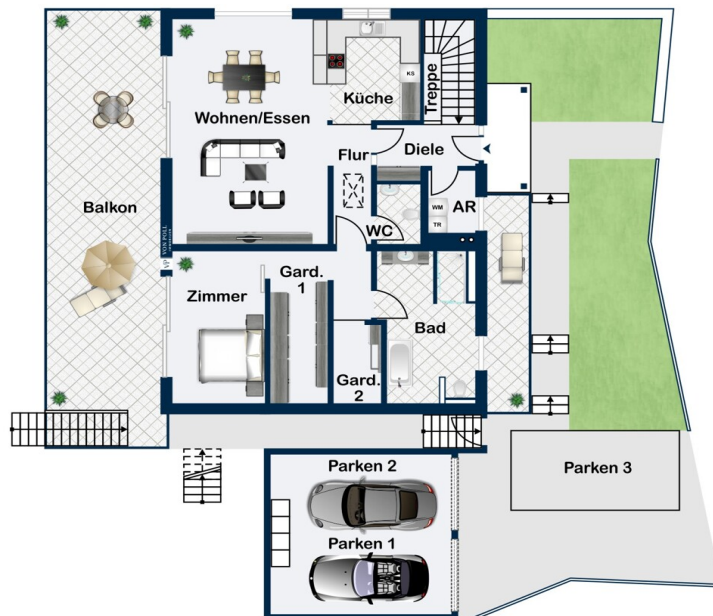
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

**T.: +49 (0)631 - 41 49 989 0**

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

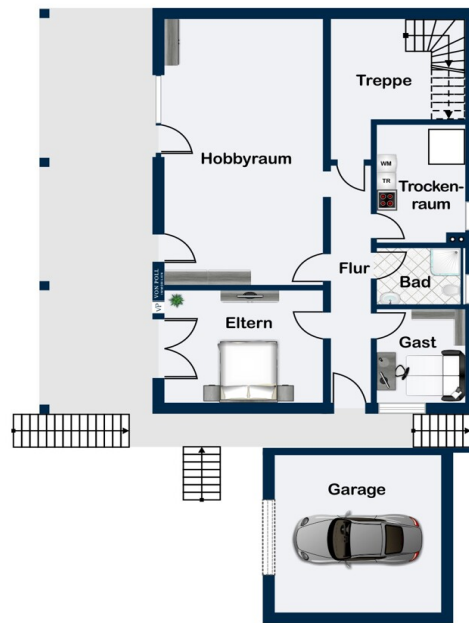
Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen

## Grundrisse



Erdgeschoss





Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Ein erster Eindruck

Es gibt Häuser. Und es gibt Orte, die jeden Tag aufs Neue begeistern.

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint moderne Architektur, höchste Bauqualität und nachhaltige Technologie mit einer Eigenschaft, die sich nicht nachträglich schaffen lässt: einer spektakulären, unverbaubaren Aussicht, die jeden Tag aufs Neue fasziniert.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.150 m<sup>2</sup> entstand im Jahr 2024 ein exklusives Einfamilienhaus mit rund 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das höchsten Ansprüchen an Design, Komfort und Lebensqualität gerecht wird. Großzügigkeit, Licht und eine harmonische Verbindung zwischen Wohnraum und Natur prägen das gesamte Wohnkonzept.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier nichts dem Zufall überlassen wurde. Ein repräsentativer Eingangsbereich führt in ein offen gestaltetes Raumkonzept mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, zwei elegant ausgestattete Badezimmer sowie ein stilvolles Gäste-WC.

Das Herzstück der Immobilie bildet der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich. Bodentiefe Fenster eröffnen aus nahezu jeder Perspektive einen einzigartigen Blick in die Ferne und lassen Innen- und Außenbereich nahezu miteinander verschmelzen. Die hochwertig integrierte Designküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und macht diesen Bereich zum Mittelpunkt des Hauses – ob für entspannte Abende mit der Familie oder stilvolle Empfänge mit Gästen.

Der großzügige Balkon wird dabei zu Ihrem persönlichen Logenplatz. Ob beim ersten Kaffee am Morgen, einem Glas Wein zum Sonnenuntergang oder einfach beim Innehalten – die unverbaubare Aussicht macht jeden Moment zu einem besonderen Erlebnis.

Auch die Außenanlage wurde mit größter Sorgfalt geplant und aufwendig gestaltet. Der liebevoll terrassierte Garten fügt sich harmonisch in das Grundstück ein und schafft verschiedene Ebenen zum Entspannen, Genießen und Verweilen. Eine großzügige, angenehm schattige Terrasse im Untergeschoss erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet selbst an heißen Sommertagen einen geschützten Rückzugsort mit besonderem Ambiente.

Damit Sie Ihre Freizeit genießen können, übernimmt modernste Technik die Gartenpflege nahezu vollständig. Eine vollautomatische Bewässerungsanlage versorgt sämtliche



Grünflächen zuverlässig, während mehrere Rasenroboter die weitläufige Gartenanlage jederzeit in perfektem Zustand halten.

Ein weiterer außergewöhnlicher Vorteil dieser Immobilie ist der flexibel nutzbare Untergeschossbereich. Mit eigenem Zugang und vollständigen Anschlüssen lässt er sich unabhängig vom Haupthaus nutzen – ob als Einliegerwohnung, Home-Office, Gästeeinheit oder Mehrgenerationenbereich. So schafft das Haus maximale Flexibilität und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie ist ein exklusiver Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen.

**Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Ausstattung und Details**

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

**Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Alles zum Standort**

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.



**Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 25199024 - 67700 Niederkirchen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Carsten Cherdron**

---

**Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern**

**Tel.: +49 631 - 41 49 989 0**

**E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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