Niedermohr

Luxuriöses Wohnen: Moderne Villa mit privatem Gartenparadies

Objektnummer: 25199002

KAUFPREIS: 890.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 322 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 919 m^2

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

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

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Auf einen Blick

Objektnummer	25199002
Wohnfläche	ca. 322 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	16.01.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	79.68 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Die Immobilie

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Die Immobilie

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Die Immobilie

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Die Immobilie

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Die Immobilie

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Die Immobilie

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Die Immobilie

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.: 06841 - 17 25 29 0

Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com | *www.von-poll.com/homburg*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

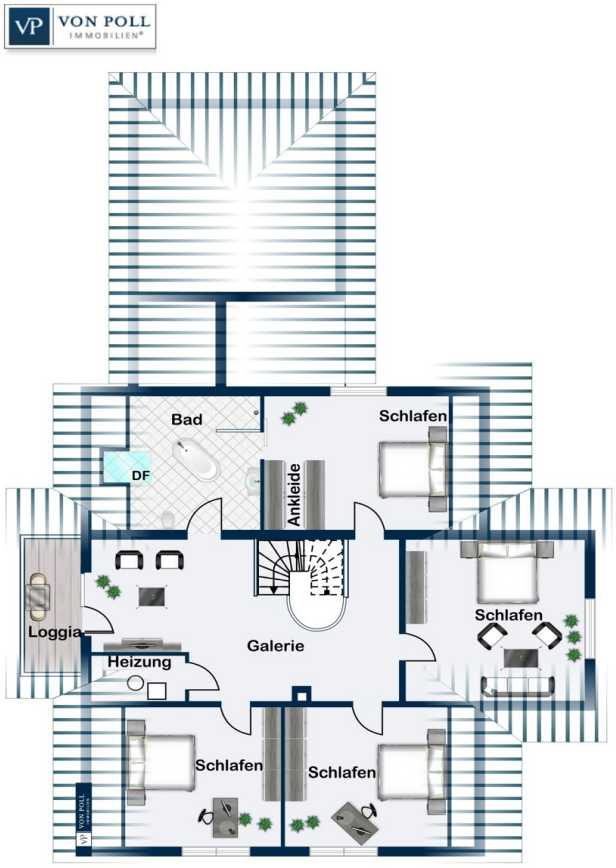
T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Grundrisse

Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25199002 - 66879 Niedermohr

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Einfamilienhaus aus dem Jahr 2008 vereint modernsten Wohnkomfort mit einem Höchstmaß an Eleganz und Luxus. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 322 m² auf einem traumhaft angelegten Eckgrundstück von ca. 919 m² erfüllt diese Immobilie selbst die höchsten Ansprüche an ein repräsentatives und stilvolles Zuhause.

Schon beim Betreten der Immobilie wird deutlich, dass hier keine Kompromisse gemacht wurden: Der repräsentative Eingangsbereich beeindruckt mit hochwertigen Materialien und klarer Linienführung. Er führt nahtlos in den offenen Wohnbereich über, der dank bodentiefer Fensterfronten lichtdurchflutet ist und einen grandiosen Blick auf die liebevoll gestaltete Gartenanlage bietet. Der edle graue Fliesenboden in Kombination mit einer Fußbodenheizung verleiht dem Raum eine moderne, elegante Note.

Ein besonderes Highlight ist der stilvolle Kamin, der als elegante Raumtrennung zwischen Wohn- und Essbereich dient. Er verbindet beide Bereiche harmonisch und sorgt für ein zusätzliches ästhetisches Element. Die exklusive Designer-Küche setzt neue Maßstäbe: Mit einer großzügigen Kochinsel, einem Induktionskochfeld, hochwertigen Siemens-Geräten und eleganten Oberflächen ist sie ein echtes Meisterwerk, das sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Der fließende Übergang zum Essbereich, der durch Occhio-Designerleuchten stilvoll beleuchtet wird, macht diesen Raum zu einem perfekten Ort für kulinarische Genüsse und gesellige Abende.

Auf der Hauptebene bietet ein separater Schlaftrakt maximale Privatsphäre. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über eine angeschlossene Ankleide, ein luxuriöses Duschbad und einen direkten Zugang zu einer privaten Terrasse – der ideale Rückzugsort für ruhige Momente. Ein Gäste-WC mit exklusiver Ausstattung sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum ergänzen diese Ebene im Windfang.

Das Obergeschoss dieser Traumimmobilie ist ein Meisterwerk aus Raum und Licht. Die Galerie mit ihrer eleganten Leseecke und dem Zugang zu einem weiteren Balkon schafft eine Atmosphäre der Ruhe und Inspiration. Der luxuriöse Masterbereich umfasst ein großzügiges Schlafzimmer, eine separate Ankleide für Sie und Ihn sowie ein hochwertiges Badezimmer, das keinerlei Wünsche offenlässt. Die freistehende Designer-Badewanne, eine Walk-in-Regendusche und stilvolle Doppelwaschbecken verwandeln das Bad in eine exklusive Wellness-Oase. Zusätzlich bieten drei weitere großzügig geschnittene Schlafzimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer,

privates Büro oder Fitnessraum.

Die Gartenanlage dieser Immobilie ist ein weiteres Highlight. Der vollständig abgeschirmte Garten, umgeben von dichter Bepflanzung und edlem Bambus, bietet absolute Privatsphäre und ein luxuriöses Ambiente. Die überdachte Terrasse lädt zum Entspannen ein und ist der ideale Ort für stilvolle Outdoor-Abende oder sommerliche Feste.

Für Fahrzeuge steht eine großzügige Doppelgarage zur Verfügung, die direkt mit dem Haus verbunden ist. Sie bietet Platz für zwei Autos und zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch zwei weitere Stellplätze vor dem Haus.

Dieses Einfamilienhaus ist der Inbegriff luxuriösen Wohnens. Es kombiniert eine durchdachte Raumaufteilung, modernste Technik und hochwertige Ausstattung in einer exklusiven Lage.

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Einzigartigkeit dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Ausstattung und Details

- Offener Wohn- und Essbereich
- Designerküche
- Kamin
- Galerie
- Suite mit begehbarer Ankleide
- Masterbadezimmer mit Badewanne und begehbarer Dusche
- Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- Zwei Terrassen
- Französische Balkone
- Balkon
- Hauswirtschaftsraum
- Gartenanlage

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Alles zum Standort

Niedermohr ist eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach an. Die ruhige, naturnahe Lage macht den Ort zu einem idealen Wohnstandort für Menschen, die ländliches Flair mit guter Verkehrsanbindung verbinden möchten.

Der Ort liegt malerisch eingebettet in die Hügellandschaft des Pfälzer Berglands und bietet eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung. Wander- und Radwege in der Umgebung laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

Niedermohr bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die ländliches Wohnen mit Mobilität verbindet. Die nahe Bundesstraße B40 und die Autobahn A62 ermöglichen schnelle Verbindungen nach Kaiserslautern, Ramstein, Landstuhl und darüber hinaus. Der örtliche Bahnhof an der Strecke Landstuhl–Kusel sorgt für regelmäßige Zugverbindungen, ideal für Pendler. Zudem sind der internationale Flughafen Frankfurt am Main und der Flughafen Saarbrücken bequem erreichbar, was eine optimale Erreichbarkeit nationaler und internationaler Ziele gewährleistet.

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 79.68 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
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.

Objektnummer: 25199002 - 66879 Niedermohr

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern
Tel.: +49 631 - 41 49 989 0
E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com