

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaushalt

MODERN UND HELL:

Die offene Bauweise des Hauses mit einem einzigartigen Panoramablick, beschert wohlfühlen in seiner höchsten Form.

VIELE MÖGLICHKEITEN:

Das Haus kann bei Bedarf in zwei Wohnungen aufgeteilt werden, da im Dachgeschoss Küchenanschlüsse vorhanden sind. Es eignet sich sowohl für einen Mehrgenerationenhaushalt oder als Einfamilienhaus.

FAMILIE HAT VORRANG:

Auf ca. 124 m² Wohnfläche und ca. 1090 qm hat auch eine große Familie ausreichend Platz.

EIN AUSSERGEWÖHNLICHES ZUHAUSE FÜR INDIVIDUELLE MENSCHEN

Diese Immobilie ist einzigartig und wurde für Menschen geschaffen, die ihre Individualität schätzen und sie jeden Tag aufs Neue leben möchten.



Die Eckdaten der Immobilie:

- Massive Bauweise - Klappläden
- Traumhafter großer Garten mit großer Terrasse
- Baujahr 1996 - Bad in 2009 saniert
- 2023 EG & DG renoviert. Parkett in 2024 neu versiegelt
- ca. 1090 m² Grundstück
- ca. 121 m² Wohnfläche
- auf zwei Wohneinheiten erweiterbar



**"Einzigartig, gepflegt,
modern und freistehend,
in Niederkirchen
gelegen."**



Verliebt in Nebenkosten

Die Energiekosten dieser Immobilie sind bemerkenswert niedrig im Vergleich zu anderen Gebäuden aus demselben Baujahr. Dies ist auf die robuste Bausubstanz zurückzuführen, die weniger Wärme entweichen lässt. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über ein gedämmtes Dach aus dem Jahr 2010 und einem Flüssiggastank mit ca. 10.000 Litern. Natürlich hängen die Nebenkosten für Energie immer von individuellen Faktoren wie dem persönlichen Nutzungsverhalten ab.



DAS HAUS

Es bleiben keine Wünsche offen...

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses wunderschöne Anwesen bietet alles, was Sie sich von einem Einfamilienhaus wünschen können: geräumige Wohnbereiche, atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Landschaft, einen großen Garten mit Gartenhaus und vielen weitere Annehmlichkeiten, die Sie nicht verpassen sollten.

Das Haus eignet sich perfekt für eine Familie und kann bei Bedarf in zwei Wohnungen aufgeteilt werden, da im Dachgeschoss Küchenanschlüsse vorhanden sind. Es eignet sich sowohl für einen Mehrgenerationenhaushalt oder als Einfamilienhaus. Die Renovierungen in den Jahren 2009 und 2023 haben das Haus zu einem modernen und komfortablen Zuhause gemacht, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.



Kaufpreis: 249.970 € *

*zzgl. 3,57 % inkl. MwSt. Maklercourtage u. zzgl. Kaufnebenkosten



DER WOW-EFFEKT

Diese außergewöhnliche Immobilie besticht durch ihre Lage, Größe und ihren einzigartigen Charme. Das großzügige Wohnzimmer bietet einen atemberaubenden Blick auf den weitläufigen Garten und die einladende Terrasse. Die abgetrennte Küche mit einer Durchreiche zum Wohn- und Esszimmer ermöglicht geselliges Kochen. Ein Schlafzimmer oder Arbeitszimmer mit Gartenblick dient als perfekter Rückzugsort.

Im Dachgeschoss bieten drei Schlafzimmer ausreichend Platz. Ein besonderes Highlight ist ein Zimmer mit versteckten Küchenanschlüssen. Eine praktische Garderobe sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die voll ausgestattete Küche bietet alles für kulinarische Meisterwerke.

Das luxuriöse Badezimmer im Dachgeschoss, ausgestattet mit Badewanne und Dusche, wurde 2009 zusammen mit dem unteren Bad und der Küche saniert. Im Erdgeschoss befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum mit Wasseranschluss für eine Waschmaschine.

2023 wurde das Haus komplett renoviert und der Außensockel neu gestrichen, das Parkett im Obergeschoss 2024 neu versiegelt. Diese liebevoll gepflegte Immobilie wartet darauf, von Menschen entdeckt zu werden, die das Besondere suchen.

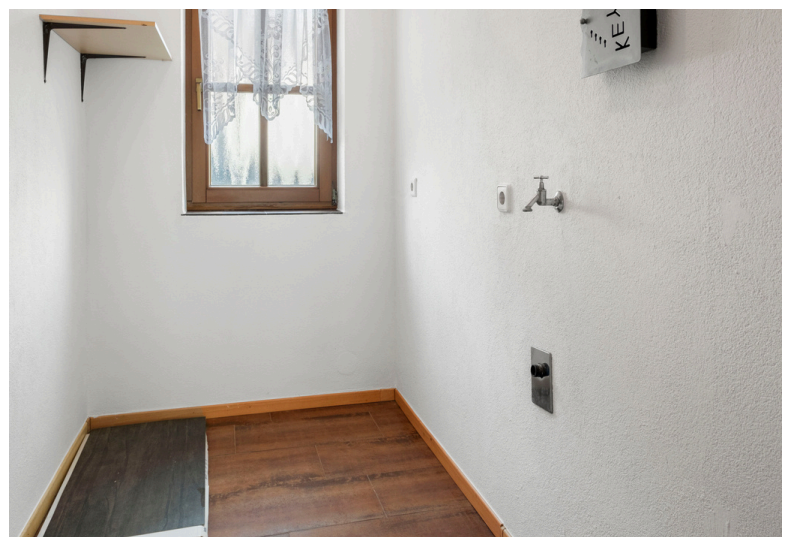


IMPRESSIONEN

Wohnen, Schlafen oder Arbeiten -
Sie werden es lieben...

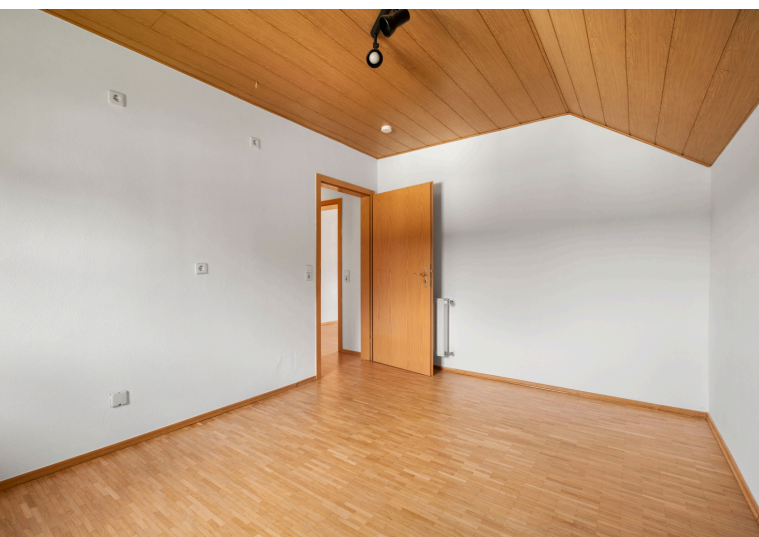


IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN

Hier könnten Sie den Tag ausklingen lassen und Ihre Träume genießen..



IMPRESSIONEN

Hier könnten Sie den Tag starten oder ausklingen lassen und sich entspannt in der Badewanne zurücklehnen





GARTEN

Lassen Sie sich von der Ruhe und Schönheit der Umgebung verzaubern und genießen Sie jeden Tag den Panoramablick auf die umliegende Landschaft. Die Möglichkeiten sind endlos, ob Sie entspannen und die Natur genießen oder Ihre Familie und Freunde zu einem unvergesslichen Grillabend im Garten einladen möchten. Diese zum Verkauf stehende Immobilie ist ein Juwel, das darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden. Seien Sie der glückliche neue Besitzer eines einzigartigen Anwesens und genießen Sie Ihren neuen Lebensabschnitt in einer wunderschönen Gegend!



GRUNDRISSSE

Erdgeschoss



GRUNDRISSSE

Obergeschoss



WOHN & NUTZFLÄCHEN-BERECHNUNG

Erdgeschoss:

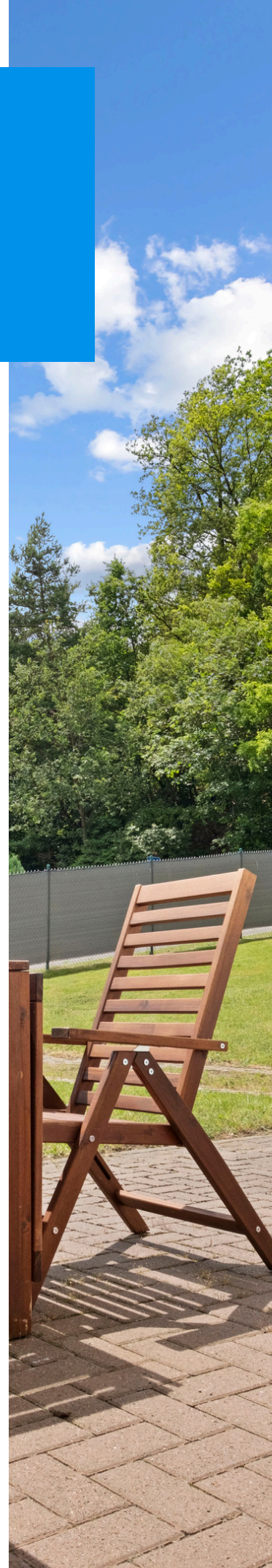
Flur ca. 6,15 m² | Bad ca. 6,06 m² | Arbeit ca. 11,74 m² |
Wohnen/Essen ca. 23,05 m² | Abstellraum ca. 3,7 m²
Küche ca. 12,45 m² |

Gesamt: ca. 63 m²

Dachgeschoss:

Flur ca. 6,46 m² | Kinderzimmer ca. 11,78 m² |
Schlafzimmer ca. 18,89 m² | Kinderzimmer ca. 9,63 m²
Bad mit Dusche und Badewanne ca. 10,51 m² |

Gesamt: ca. 58 m²



Die Ausstattung

- Fußböden Vinyl, Parkett und Fliesen
- Küche kann übernommen werden
- Badezimmer mit XL-Dusche, Toilette und Badewanne im Dachgeschoss
- Versteckte Küchenanschlüsse im DG
- Flüssiggastank 10.000 Liter
- Gartenhaus



**"In diese Immobilie
ziehen Sie ein und
können sich direkt
wohl fühlen."**



- Abstellraum mit Wasseranschluss im Erdgeschoß
- Große Terrasse im Untergeschoss
- Satellitenschüssel
- Klappläden
- Zwei Einfahrten



DIE LAGE

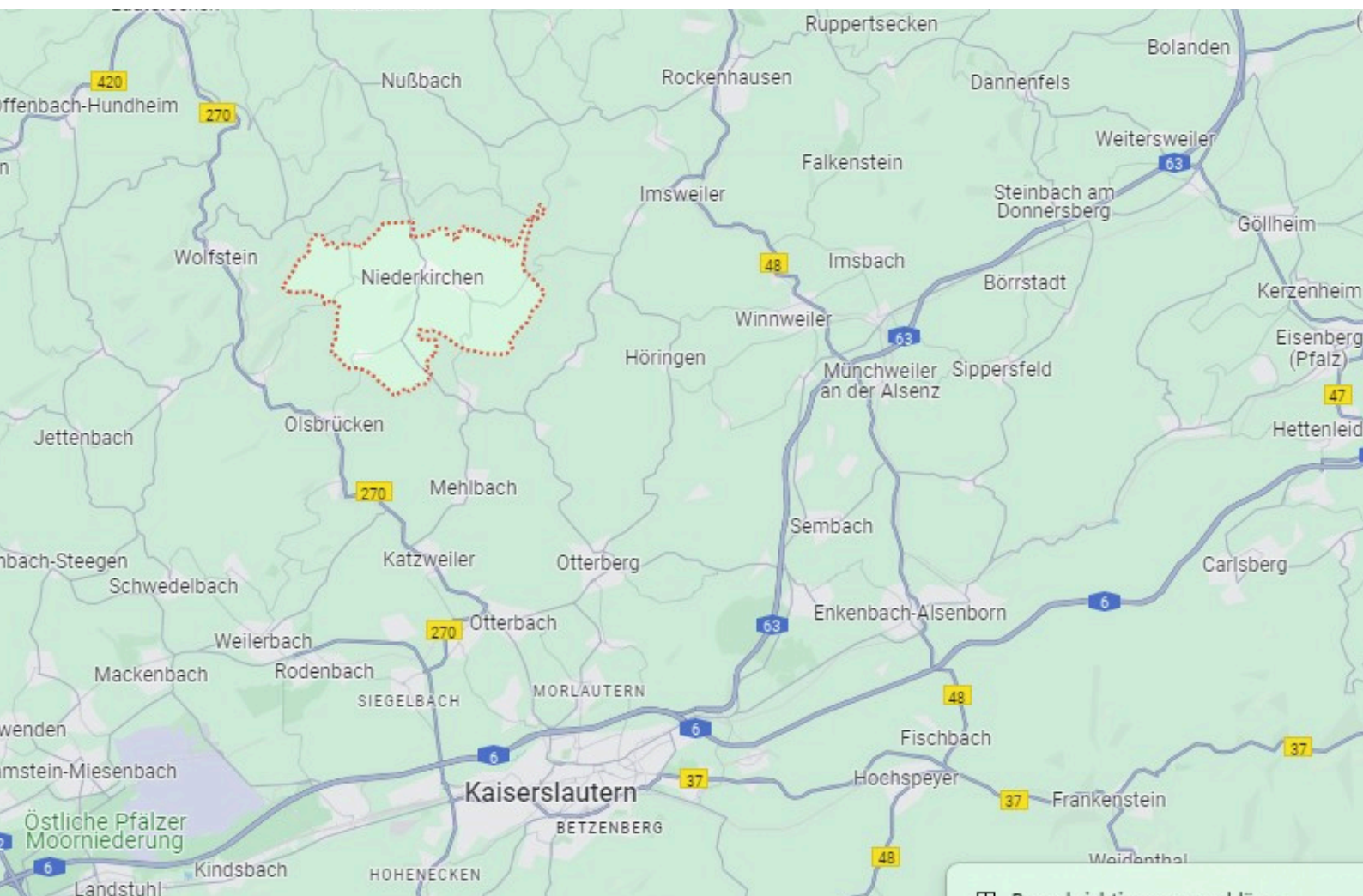
Niederkirchen

Niederkirchen ist ein malerisches Dorf im Landkreis Kaiserslautern, das durch seine idyllische Lage und die ausgezeichnete Anbindung besticht. Mit etwa 1.900 Einwohnern bietet es eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. Der Kindergarten und die Grundschule im Ort machen es besonders attraktiv für Familien.

Die Bushaltestelle ist nur 50 Meter entfernt, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr garantiert. Direkt gegenüber, auf der anderen Straßenseite, befinden sich der Einkaufsmarkt Wasgau und eine Tankstelle, was den täglichen Einkauf und die Versorgung besonders bequem macht.

Die Lage im Odenbachtal, nur etwa 20 km von Kaiserslautern entfernt, bietet zudem eine schnelle Anbindung an die Stadt und deren vielfältige Angebote und Arbeitsmöglichkeiten.

Niederkirchen ist ein Ort, der das Beste aus ruhigem Landleben und moderner Lebensqualität vereint, ideal für alle, die eine friedliche, gut angebundene und familienfreundliche Umgebung suchen.



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

20. Juli 2022

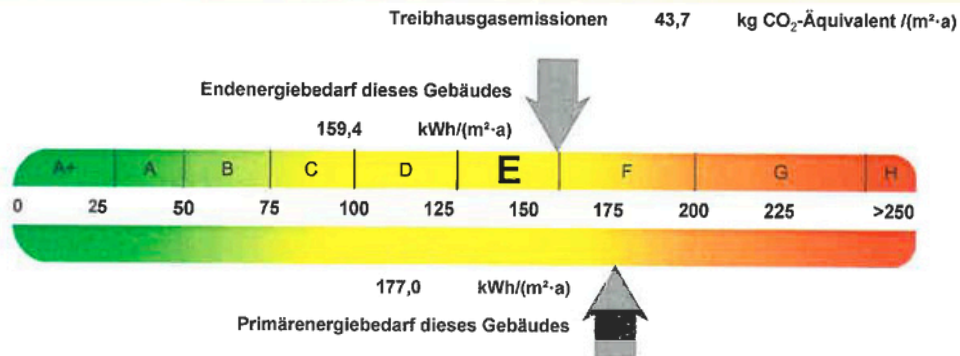
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

RP-2023-004637777

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 177,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 108,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,57 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerrlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

159,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

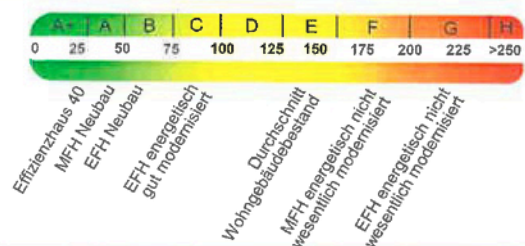
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Impressum-Allgemeine Geschäftsbedingungen

Andre Müller Immobilien Andre Müller
Rudi-Klos-Allee 60 | 55268 Nieder-Olm
Inhaber: Andre Müller
Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO der
Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Tel. 06136 - 9945650 | Mobil. 0173 - 5777111
E-Mail: info@andremueller-immobilien.de

Registergericht
Kein Eintrag | Einzelunternehmen

Zuständige Aufsichtsbehörde
Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Pariser Straße 110 | 55268 Nieder-Olm | Telefon: 06136/ 69-0

Verbraucherinformation

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden.

1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Andre Müller Immobilien“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein. Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z. B. Exposé). Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.



Allgemeine Geschäftsbedingungen

6. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

7. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

8. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz.

Bei Kaufobjekten 3,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Käufer und 3,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Verkäufer. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen.

9. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

10. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

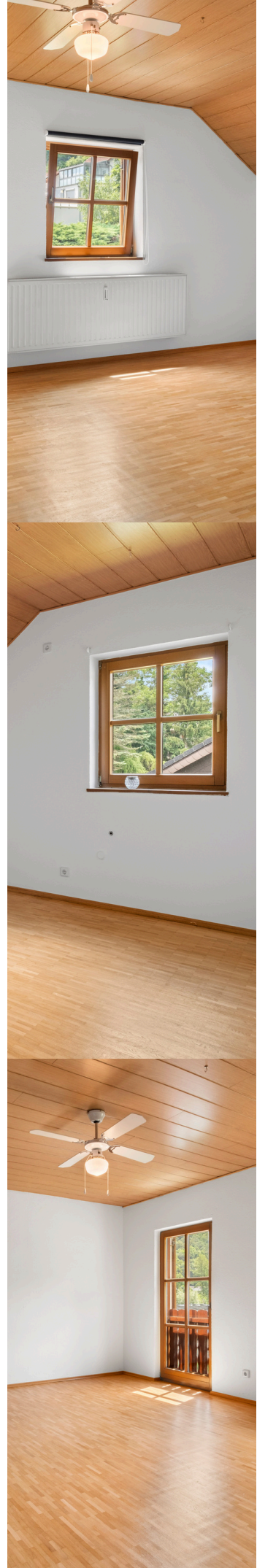
11. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers. Dem Makler bleibt das Recht unberührt den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

Objektfotos sind urheberrechtlich geschützt. Bilder zur Lage des Standorts und der Immobilie: Google Inc./ Google Maps



Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung des Anbieters.

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Andre Müller Immobilien, Rudi-Klos-Allee 60, D-55268 Nieder-Olm, Telefon: +49 (0) 6136 / 9945650, Mobil: +49 (173) / 5777111, E-Mail: info@andremueller-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie dieses Formular aus und senden Sie es zurück:

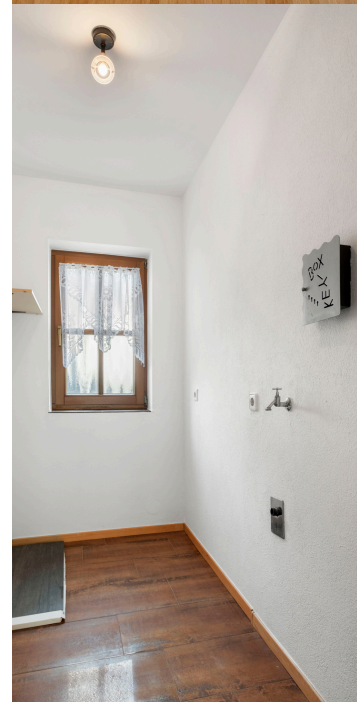
An
Andre Müller Immobilien
Rudi-Klos-Allee 60
D-55268 Nieder-Olm
Telefon: +49 (0) 6136 / 9945650
Mobil: +49 (173) / 5777111
E-Mail: info@andremueller-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts
Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.



IHR ANSPRECHPARTNER

Andre Müller Immobilien Andre Müller

Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch meine 25 jährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien, bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag.

Meine Kontaktdaten:

Andre Müller Immobilien
Andre Müller

Rudi-Klos-Allee 60

55268 Nieder-Olm

Tel.: 06136 - 9945650

Mobil.: 0173 - 5777111

info@andremueller-immobilien.de

