Kaiserslautern

Altbauvilla aus der Gründerzeit in bester Lage

Objektnummer: 26199205



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1929 m²

Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

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

Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Auf einen Blick

Objektnummer	26199205
Wohnfläche	ca. 225 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1894
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 321 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.07.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	250.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1894

Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0631 - 414 99 89 0

Partner-Shop Kaiserslautern | Fruchthallstraße 11 | 67655 Kaiserslautern | kaiserslautern@von-poll.com | www.von-poll.com/kaiserslautern

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

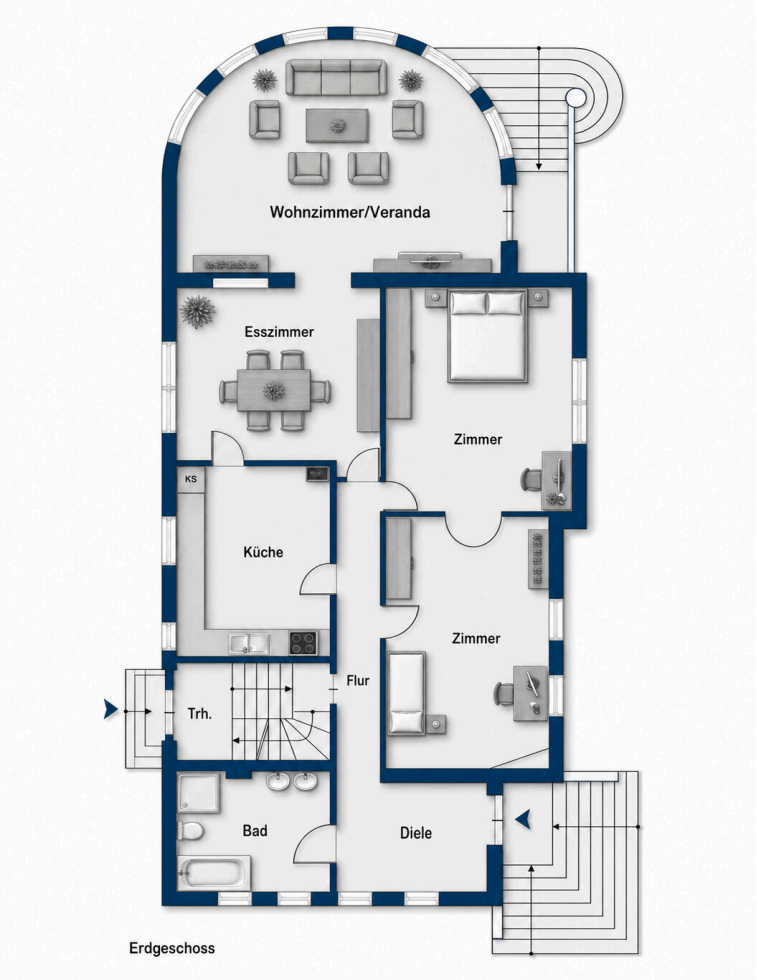
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

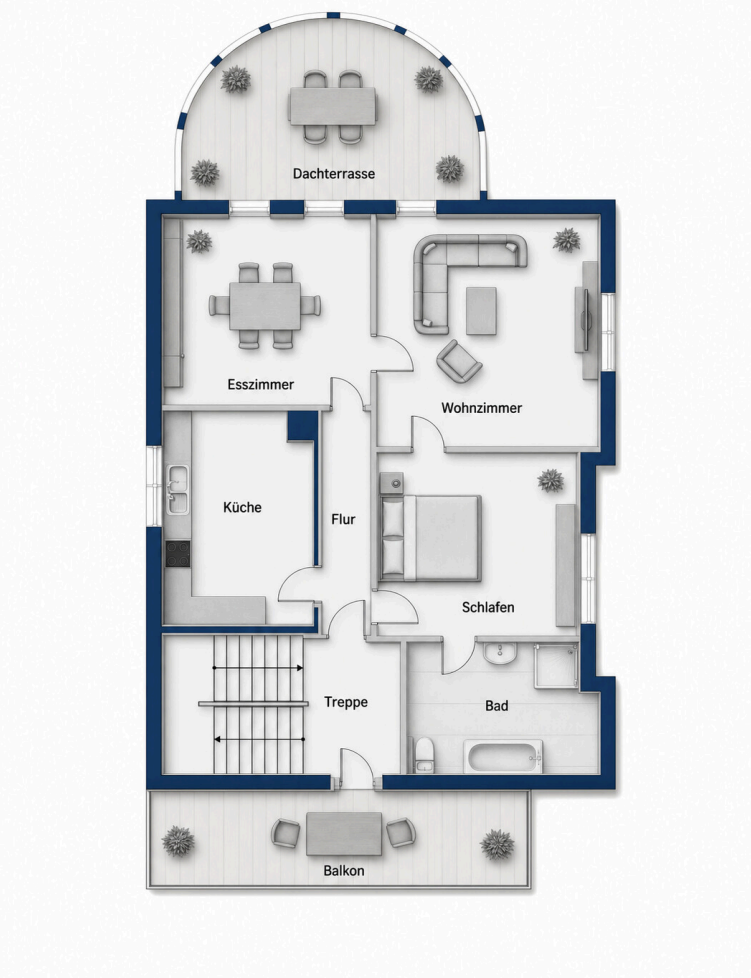
T.: +49 (0)631 - 41 49 989 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Grundrisse





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: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Ein erster Eindruck

Diese historische Altbauvilla aus dem Jahr 1894 präsentiert sich als außergewöhnliches architektonisches Zeitzeugnis, das durch seine detailreiche Gestaltung, großzügige Raumstruktur und die harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum beeindruckt. Auf ca. 225 m² Wohnfläche entfaltet sich ein stilvolles Wohnambiente, das den Charakter der Gründerzeit in jeder Facette spürbar macht.

Bereits die Fassadengestaltung überzeugt mit einer markanten Schiefervertäfelung. Ergänzt wird diese durch fein ausgearbeitete Sandsteingewände an den Fensterelementen sowie einen ebenso aus Sandstein gestalteten Sockelbereich, der der Villa eine wertige und zugleich repräsentative Basis verleiht. Die klassisch proportionierten Fenster mit ihren eleganten Einfassungen unterstreichen die architektonische Qualität und sorgen für eine harmonische Fassadenwirkung.

Der einladende Eingangsbereich wird durch eine erhaltene Holz-Eingangstür mit Glasfeldern geprägt, die Licht sanft ins Innere fallen lässt und bereits hier eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Die repräsentative Zufahrt und das schmiedeeiserne Eingangstor rahmen das Anwesen würdevoll ein und lassen schon den Weg zum Haus zu einem besonderen Moment werden.

Im Inneren der Villa entfalten hohe Altbaudecken ein außergewöhnliches Raumgefühl und verleihen sämtlichen Bereichen eine eindrucksvolle Großzügigkeit. Klassische Kassettentüren im Altbaustil strukturieren die Räume auf elegante Art und bewahren zugleich den historischen Charakter. In den Wohn- und Schlafbereichen wechseln sich hochwertiges Fischgrätparkett und charaktervolle Dielenböden harmonisch ab und unterstreichen den authentischen Altbaucharme mit besonderer Eleganz.

Ein besonderes Highlight bildet die großzügige Veranda, die durch ihre architektonische Ausformung nicht nur Licht und Weite erzeugt, sondern auch einen repräsentativen Mittelpunkt des Wohnbereichs bildet und einen direkten Blick in das parkähnliche Grundstück eröffnet. Die darüberliegende Dachterrasse erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie und schafft einen einzigartigen Ort mit Blick ins Grüne.

Das ca. 1.929 m² große Grundstück präsentiert sich parkähnlich angelegt. Alter, gewachsener Baumbestand prägt das Areal und verleiht ihm eine natürliche, beinahe herrschaftliche Atmosphäre. Die großzügige Gartenanlage bietet Privatsphäre, Ruhe und ein außergewöhnliches Maß an Lebensqualität.

Diese Altbauvilla vereint auf eindrucksvolle Weise historische Substanz, architektonische Qualität und ein außergewöhnliches Grundstück zu einem seltenen

Gesamtbild. Ein Anwesen, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern ein Lebensgefühl – geprägt von Geschichte, Eleganz und zeitloser Wertigkeit.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Anwesen im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Ausstattung und Details

- Historische Altbauvilla in bester Wohnlage
- Fassadengestaltung mit Schiefervertäfelung
- Fenster mit Sandsteingewänden
- Holz-Eingangstür mit Glasfeldern
- Sockelbereich aus Sandstein
- Veranda
- Fischgrätparkett
- Dielenböden
- Kassettentüren im Altbaustil
- Hohe Altbaudecken
- Dachterrasse
- Schmiedeeisernes Eingangstor
- Repräsentative Zufahrt
- Parkähnliches Grundstück
- Alter Baumbestand
- Garagenhaus
- Vollunterkellerung
- Dachspeicher mit Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten und gewachsenen Wohnlagen von Kaiserslautern. Die Innenstadt ist sowohl fußläufig als auch bequem mit dem Bus erreichbar. Das gepflegte Umfeld zeichnet sich durch repräsentative Wohnhäuser und großzügige Grundstücke aus.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahe gelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A6 und A63 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mannheim, Saarbrücken, Mainz und Frankfurt. Der Hauptbahnhof Kaiserslautern bietet zudem regelmäßige Regional- und Fernverkehrsanbindungen und ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Mehrere Buslinien verbinden das Wohngebiet zuverlässig mit der Innenstadt und weiteren Stadtteilen.

Auch der Freizeitwert der Lage ist besonders hervorzuheben. Zahlreiche Grünflächen sowie die Naherholungsgebiete des Pfälzerwaldes laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Die Kombination aus begehrter Wohnlage, gewachsener Nachbarschaft, hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer der attraktivsten Wohnlagen Kaiserslauterns – ideal für alle, die repräsentatives Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Objektnummer: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

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: 26199205 - 67657 Kaiserslautern

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com