Kaiserslautern / Hohenecken

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26199212



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

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

Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

Auf einen Blick

Objektnummer	26199212
Wohnfläche	ca. 83 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

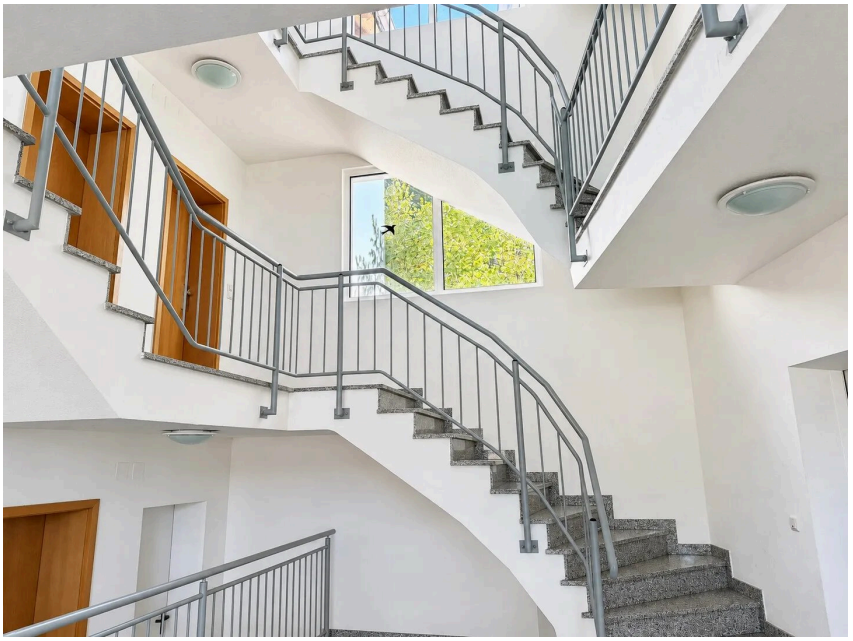
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	85.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.02.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

Die Immobilie





Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

Die Immobilie

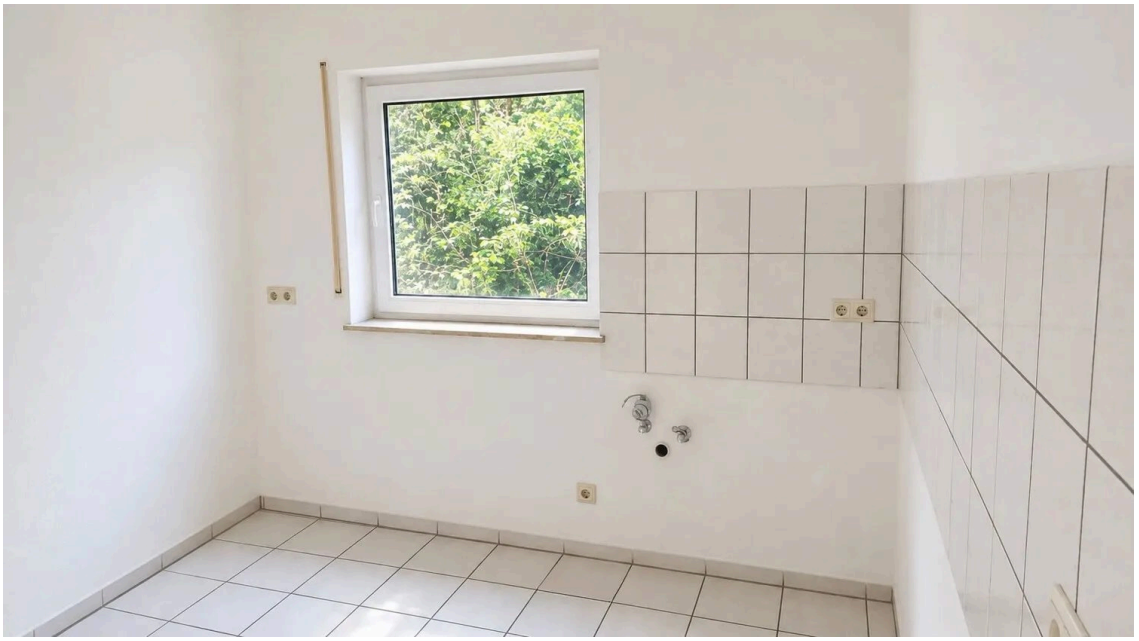




Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

Die Immobilie





Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

Die Immobilie





Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

Die Immobilie





Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

Die Immobilie





Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

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

Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

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: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt auf ca. 83 m² Wohnfläche mit einem großzügigen, zeitgemäßen Grundriss und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Das im Jahr 1996 errichtete Wohngebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren laufend instand gehalten und modernisiert.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich. Die harmonische Verbindung von Kochen, Essen und Wohnen schafft einen modernen und zugleich einladenden Lebensmittelpunkt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon mit angrenzender begrünter Freifläche. Der Blick ins Grüne und die gelungene Verbindung von Innen- und Außenbereich schaffen einen schönen Ort zum Entspannen und Verweilen.

Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche. Eine vorhandene Fußbodenheizung sorgt dabei für angenehme Wärme und zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2015 erneuert. Im Jahr 2025 erfolgte zudem eine Sanierung der Dachgauben. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern gemeinschaftliche Wasch- und Trockenmöglichkeiten zur Verfügung. Ein Stellplatz direkt vor dem Haus rundet das Angebot komfortabel ab.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 714 €. Damit bietet sie insbesondere Kapitalanlegern eine attraktive Möglichkeit, in eine bereits vermietete und gepflegte Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen zu investieren.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihren großzügigen und offen gestalteten Wohnbereich, den Balkon mit angrenzender begrünter Freifläche, die vorhandene Fußbodenheizung sowie die bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, durchdachtem Grundriss und bestehender Vermietung macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Kapitalanleger und perspektivisch auch für Eigennutzer.

Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

Ausstattung und Details

- Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Terrasse / Freisitz angrenzend zum Balkon
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- Stellplatz
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- vermietet für 714€
- Hausgeld 275€

Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

Alles zum Standort

Hohenecken verbindet eine ruhige, grün geprägte Wohnlage am südwestlichen Rand von Kaiserslautern mit einer guten Anbindung an die Stadt und das regionale Umfeld. Der Stadtteil ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein gewachsenes Wohnumfeld geprägt. Die Kombination aus angenehmer Wohnruhe, großzügigem Umfeld und guter Erreichbarkeit macht Hohenecken zu einer attraktiven Wohnlage für Menschen, die Wert auf Privatsphäre und eine ausgewogene Verbindung zwischen Wohnen und Infrastruktur legen.

Die Wohnatmosphäre ist gepflegt und zurückhaltend und vermittelt ein beständiges, etabliertes Umfeld. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Kaiserslautern und den wichtigen Verkehrs- und Arbeitsstandorten der Region. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige und international orientierte Haushalte, die ein ruhiges Zuhause mit guter Anbindung suchen.

Auch im Alltag bietet Hohenecken eine ausgewogene Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel und der regionale Bahnverkehr sind gut erreichbar, während die Straßenanbindung eine unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt, zu den umliegenden Gemeinden und in das weitere regionale Umfeld ermöglicht. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildungsangebote, medizinische Versorgung sowie verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die Verbindung von naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit. Grünflächen und das gewachsene Umfeld bieten Raum für Erholung und eine angenehme Wohnqualität, ohne auf die Vorteile der Nähe zu Kaiserslautern verzichten zu müssen.

Insgesamt bietet Hohenecken eine ruhige und etablierte Wohnlage mit guter Infrastruktur und vielseitigen Anbindungen. Die Kombination aus Wohnqualität, Nähe zur Stadt und einem angenehmen, gewachsenen Umfeld macht den Stadtteil zu einer überzeugenden Adresse für unterschiedliche Käufergruppen.

Objektnummer: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

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: 26199212 - 67661 Kaiserslautern / Hohenecken

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