Kaiserslautern

Charmantes Eckhaus mit Wintergarten und Garten in ruhiger Stadtrandlage

Objektnummer: 26199213



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 5761 m²

Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

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

Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

Auf einen Blick

Objektnummer	26199213
Wohnfläche	ca. 153 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.08.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	116.98 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

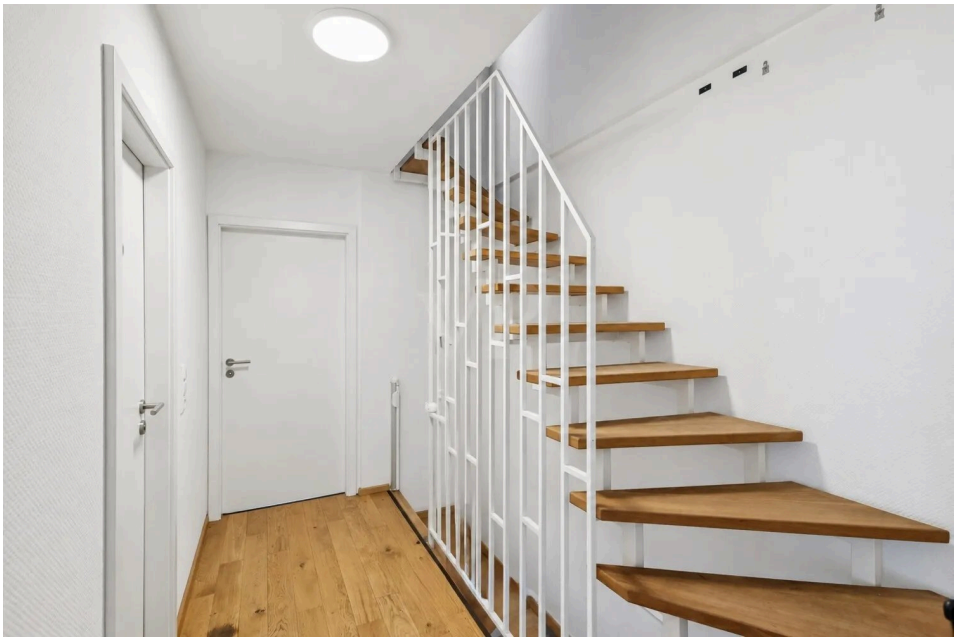
Die Immobilie





Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

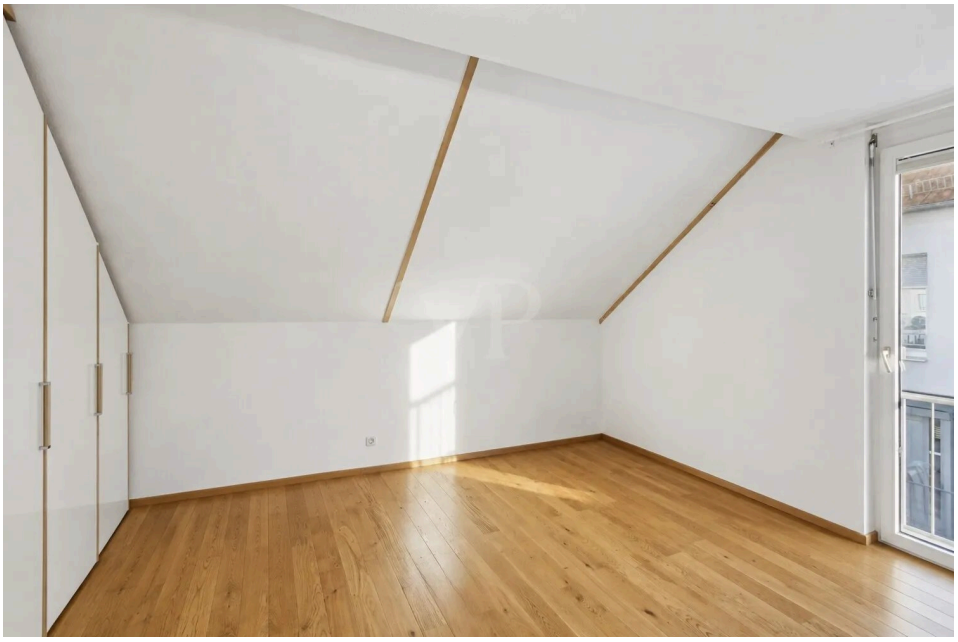
Die Immobilie





Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199213 - 67659 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

Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

Grundrisse




Schlafen
Bad
Flur
Zimmer



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: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2001 errichtete Eckhaus vereint ein gepflegtes Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung und zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 120 m² Wohnfläche und mit vier Zimmern auf drei Ebenen bietet die Immobilie ein vielseitiges Zuhause für Paare und Familien, die Wert auf Komfort, Funktionalität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Im Erdgeschoss bildet das Wohnzimmer den Mittelpunkt des Hauses. Die Küche bietet einen praktischen Rahmen für den Alltag und gemeinsames Kochen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den Garten sowie auf die überdachte Terrasse, wodurch Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise miteinander verbunden werden. Hier entsteht zusätzlicher Freiraum für entspannte Stunden, gesellige Zusammenkünfte und erholsame Momente im Grünen. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene komfortabel.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten aus dem Jahr 2020. Mit Fußbodenheizung und elektrischer Belüftung ausgestattet, erweitert er den Wohnbereich um einen lichtdurchfluteten Raum, der zu jeder Jahreszeit eine besondere Atmosphäre schafft und den Blick ins Grüne auf angenehme Weise einbindet.

Das Obergeschoss umfasst ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das Badezimmer. Die Räume bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich flexibel in den Alltag integrieren. Ein weiteres Schlafzimmer im Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gästezimmer oder privater Rückzugsort.

Der Garten bietet Raum zur Erholung und verfügt über eine automatische Bewässerungsanlage, die die Pflege der Grünflächen komfortabel gestaltet. Ein separates Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum. Garage und eigener Stellplatz runden das Angebot ab und sorgen für bequemes Parken.

Die Immobilie überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung, die Wohnkomfort und Energieeffizienz harmonisch miteinander verbindet. Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 2026 installierte Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, die eine nachhaltige Stromversorgung unterstützt. Die Zentralheizung wurde bereits 2017 erneuert. Rollläden an sämtlichen Fenstern bieten zusätzlichen Sichtschutz und ermöglichen eine optimale Verdunkelung. Für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Sommertagen sorgt die Klimaanlage im Schlafzimmer.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als vielseitiges Zuhause, das durch seine durchdachte Raumaufteilung, den attraktiven Gartenbereich und die komfortable

Ausstattung überzeugt. Ein Haus, das sowohl den Anforderungen des täglichen Lebens als auch dem Wunsch nach Ruhe und Erholung gerecht wird.

Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

Ausstattung und Details

- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Wintergarten (2020) mit elektrischer Belüftung und Fußbodenheizung
- Überdachte Terrasse und Garten mit direktem Zugang vom Wohnzimmer
- Gäste-WC
- Garage
- Stellplatz
- Gartenhaus
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Automatische Sprinkleranlage
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Rollläden

Weitere Objektangaben:
Hausgeld: 517,00 € monatlich
Miteigentumsanteile (MEA):
Wohneinheit (Haus): 26,53/1.000
Garage: 2,17/1.000

Objektnummer: 26199213 - 67659 Kaiserslautern

Alles zum Standort

Die Lage in Kaiserslautern zeichnet sich durch eine gelungene Verbindung aus familienfreundlichem Wohnen, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur aus. Das Wohnumfeld bietet ideale Voraussetzungen für Familien und Berufstätige, die eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und eine komfortable Alltagsgestaltung schätzen.

Besonders hervorzuheben ist das vielfältige Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Umgebung. Kindertagesstätten und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar und machen den Standort insbesondere für Familien attraktiv. Auch weiterführende Bildungsangebote befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung ohne lange Wege. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Arztpraxen und medizinische Einrichtungen.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Spielplätze, Sportmöglichkeiten und Grünflächen bieten Raum für Bewegung und Erholung. Darüber hinaus sorgen kulturelle Angebote und verschiedene Begegnungsstätten für Abwechslung und ein lebendiges Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel. Nahegelegene Bushaltestellen und Bahnverbindungen erleichtern die Wege innerhalb Kaiserslauterns und darüber hinaus. Damit ist sowohl der Alltag ohne lange Fahrzeiten als auch die Erreichbarkeit weiterer Stadtbereiche gut planbar.

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine familienfreundliche Umgebung, die gute Nahversorgung und die kurzen Wege zu wichtigen Einrichtungen.** Eine attraktive Wohnlage für alle, die urbanen Komfort, eine gewachsene Infrastruktur und ein vielseitiges Lebensumfeld miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26199213 - 67659 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: 26199213 - 67659 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