Kaiserslautern

Einfamilienhaus in stadtnaher Lage mit Garage, Garten und vielseitigem Wohnraum

Objektnummer: 26199215



KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 209 m²

Objektnummer: 26199215 - 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: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Auf einen Blick

Objektnummer	26199215
Wohnfläche	ca. 91 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	190.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.04.2024
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie

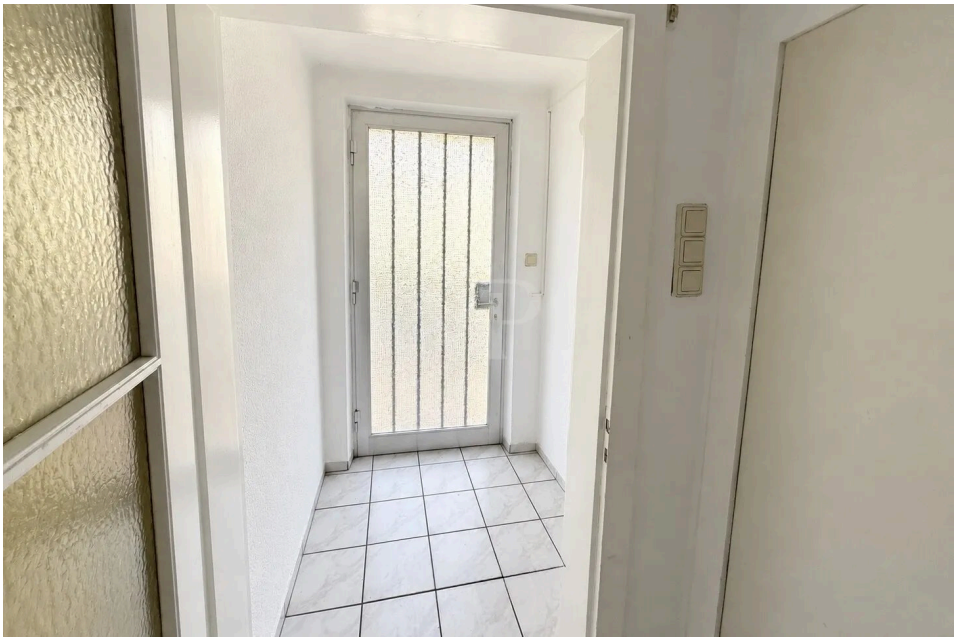




Objektnummer: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie





Objektnummer: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0123 - 45 67 89 0

www.von-poll.com

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: 26199215 - 67659 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: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 bietet auf rund 91 m² Wohnfläche eine gemütliche Wohnatmosphäre und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Zwei weitere Zimmer im Dachgeschoss bieten zusätzliche Nutzfläche und eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume. Das auf einem 209 m² großen Erbpachtgrundstück gelegene Haus überzeugt durch seine familienfreundliche Raumaufteilung und den schönen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Im Laufe der Jahre wurde das Haus kontinuierlich gepflegt und modernisiert. 1990 wurde das Dach erneuert, 1995 der Gas-Kachelofen eingebaut und 1998 der Dachboden isoliert. 2006 erhielt das Gebäude eine Außendämmung, 2013 wurden die Wände verputzt und 2014 das Badezimmer saniert. Diese Maßnahmen tragen zum gepflegten Gesamteindruck der Immobilie bei.

Die Raumaufteilung erstreckt sich über drei Wohnetagen. Im Erdgeschoss bilden das Wohnzimmer und die Küche mit angrenzendem Essbereich den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Ein weiteres Zimmer lässt sich als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum nutzen. Ein separates Gäste-WC ergänzt diese Etage.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder zusätzlicher Rückzugsort eignet. Das Badezimmer wurde 2014 saniert und ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

Das Dachgeschoss erweitert das Wohnangebot um zwei weitere Schlafzimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Damit bietet das Haus ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Ein Balkon auf der Rückseite des Hauses bietet einen angenehmen Platz im Freien. Der Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Garten.

Das Kellergeschoss bietet mit mehreren Abstellräumen wertvollen Stauraum. Eine Garage sowie zusätzliche Außenstellplätze sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück der Stadt Kaiserslautern. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum 01.01.2053. Der jährliche Erbbauzins beträgt derzeit 472,88 €. Die bestehenden Konditionen bleiben auch nach dem Verkauf unverändert bestehen.

Dieses Einfamilienhaus verbindet ein großzügiges Raumangebot mit einer

gewachsenen Wohnatmosphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachte Aufteilung, der Balkon und der Garten bieten ideale Voraussetzungen für ein Zuhause mit Charakter und Platz für die Zukunft.

Objektnummer: 26199215 - 67659 Kaiserslautern

Ausstattung und Details

- Gas-Kachelofen
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Garage
- Zusätzliche Außenstellplätze
- Garten
- Keller mit mehreren Abstellräumen
- Direkter Zugang zum Garten über den Keller

Erbpachtgrundstück
-Erbpachtzins: 472,88€ jährlich und Laufzeit bis 01.01.2053

Objektnummer: 26199215 - 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: 26199215 - 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: 26199215 - 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