

Katzweiler

# Großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Lage

Objektnummer: 25199045



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 355,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 432 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	25199045
Wohnfläche	ca. 355,62 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>89.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>19.12.2026</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2006</b>

Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

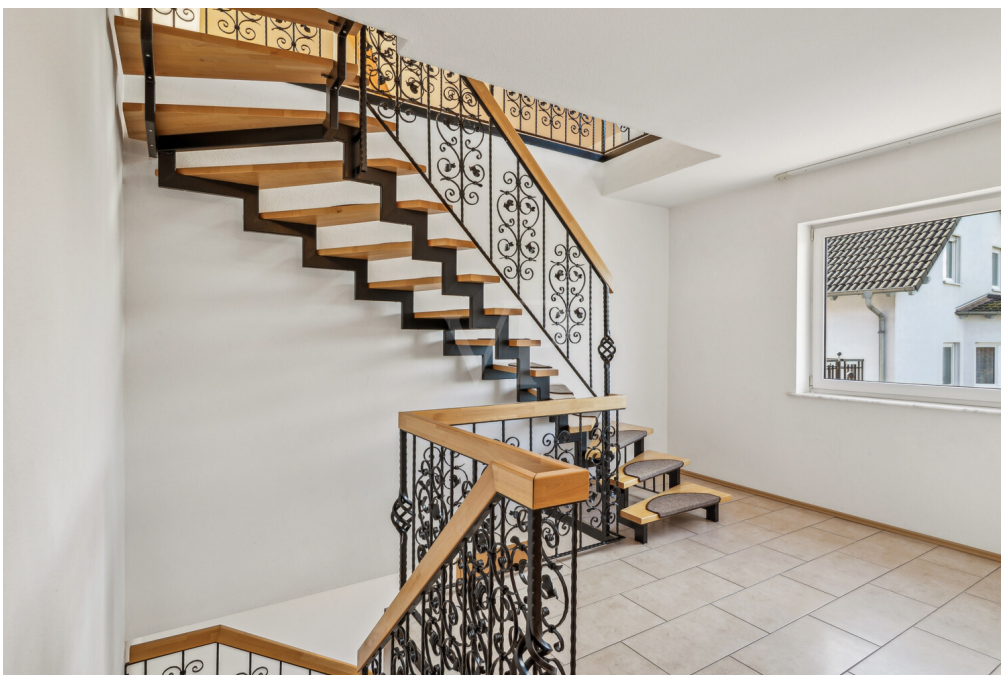
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie



**Hasret Karagöz**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

✉ hasret.karagoez@von-poll.com  
☎ 0631 41499890



## Ihre Immobilienspezialisten

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

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

**T.: 0631 - 41 49 989 0**

Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

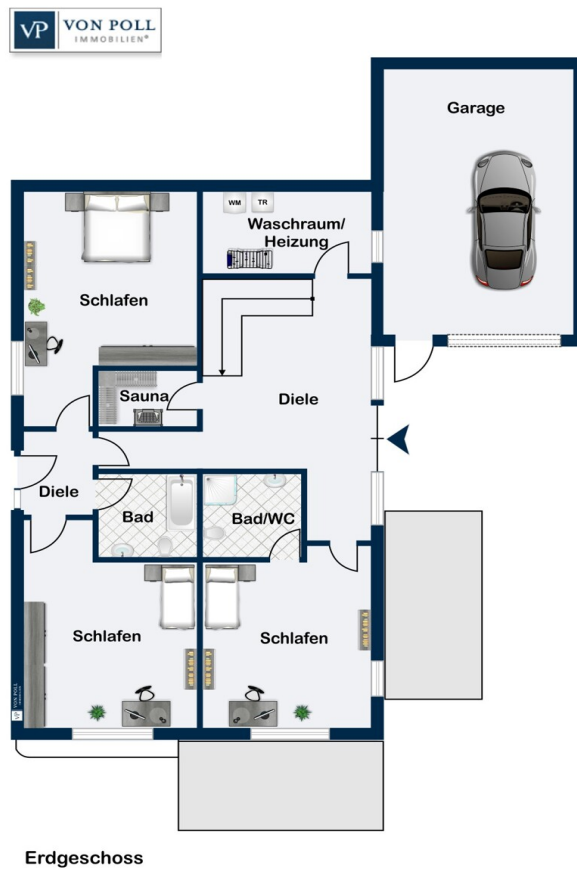
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

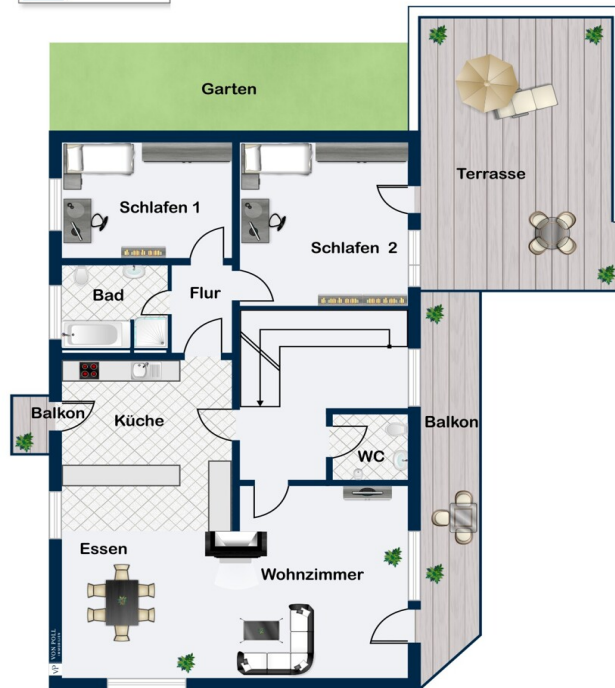
T.: +49 (0)631 - 41 49 989 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

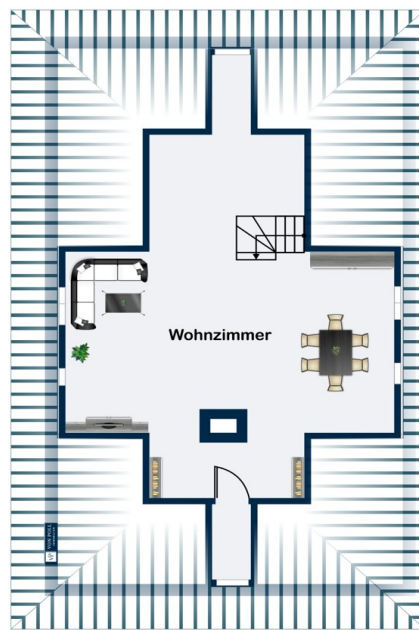
Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler

## Grundrisse





Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 25199045 - 67734 Katzweiler**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem stilvollen Einfamilienhaus mit ca. 355,62m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 432m<sup>2</sup> – ein Ort für komfortables und individuelles Wohnen. Die 2006 erbaute und 2020 modernisierte Immobilie besticht durch großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und hochwertige Ausstattung – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Wohnkomfort und Lebensqualität legen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Eingangsdiele, die zu drei Schlafzimmern führt, darunter eines mit eigenem Bad und Dusche. Für Entspannung sorgt die private Sauna, ergänzt durch ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Über die Garage mit elektrischem Tor gelangen Sie direkt ins Haus – ein Plus an Komfort im Alltag.

Das Obergeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich, in den sich die moderne Küche mit Kochinsel harmonisch einfügt – perfekt für geselliges Kochen und gemeinsame Stunden. Der elegante Wohnbereich wird durch einen stilvollen Kamin ergänzt, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt und den Raum zu einem gemütlichen Mittelpunkt des Hauses macht. Zwei weitere Räume lassen sich flexibel als Schlaf- oder Arbeitsbereich nutzen und bieten damit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Lebenskonzepte. Ein geschmackvoll ausgestattetes Bad sowie ein separates Gäste-WC runden diese Ebene sowohl funktional als auch ästhetisch ab. Vom Wohn- und Arbeitsbereich aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die mit ihrem offenen Ausblick zum Verweilen, Sonnen und Entspannen einlädt – ein idealer Ort für erholsame Stunden im Freien.

Die Böden im Erd- und Obergeschoss sind modern gefliest, verbinden elegante Optik mit pflegeleichter Funktionalität.

Im Dachgeschoss bildet eine offene Galerie mit Kamin das Herzstück. Zahlreiche Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Ob zum Entspannen, Arbeiten oder für kreative Hobbys – dieser Bereich bietet einen vielseitigen Rückzugsort mit besonderem Wohlgefühlcharakter, ergänzt durch hochwertigen Parkettboden.

Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Rollläden, die Garage mit elektrischem Tor, eine Hofeinfahrt sowie ein Stellplatz. Große Fensterfronten schaffen ein offenes, einladendes Wohngefühl.

**Dieses exklusive Haus vereint Großzügigkeit, Komfort und stilvolles Wohnen auf harmonische Weise – überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.**

**Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler**

## **Ausstattung und Details**

- Fliesenboden
- Parkettboden
- Offene Küche mit Kücheninsel
- Sauna
- Kamin im OG
- Offene Galerie mit Kamin (DG)
- Elektrische Rollläden
- Großzügige Terrasse
- Garage mit elektrischem Tor
- Hauswirtschaftsraum
- Hofeinfahrt
- Stellplatz
- Direkter Zugang von der Garage ins Haus / Hauswirtschaftsraum

**Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler**

## **Alles zum Standort**

**Katzweiler verbindet naturnahe Ruhe mit bester Erreichbarkeit: Nur 10?km nördlich von Kaiserslautern gelegen, profitieren Sie von kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.**

**Die Anbindung ist optimal: Über die B270 sowie die Autobahnen A6 und A63 gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte. Der öffentliche Nahverkehr bietet regelmäßige Busverbindungen, und der Bahnhof Kaiserslautern sorgt für komfortable Zuganbindungen in die Region.**

**Die idyllische Lage am Rande des Pfälzerwaldes macht Katzweiler nicht nur zu einem attraktiven Wohnort, sondern auch zu einem idealen Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten in der Natur.**

**Für Familien ist Katzweiler besonders einladend: ruhige Wohnstraßen, sichere Nachbarschaft und ein starkes Gemeinschaftsgefühl schaffen ein entspanntes Umfeld für Kinder. Die Grundschule Katzweiler und die Kindertagesstätte Regenbogen sind in etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Einrichtungen folgen in der Nähe. Ärzte, Apotheken und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sind gut erreichbar, ebenso die S-Bahn-Station Katzweiler in rund elf Minuten zu Fuß.**

**Katzweiler bietet Familien ein sicheres, naturnahes und gut angebundenes Zuhause mit ausgezeichneter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten – die perfekte Wahl für ein glückliches Familienleben.**

**Objektnummer: 25199045 - 67734 Katzweiler**

## Weitere Informationen

**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: 25199045 - 67734 Katzweiler**

## **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](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**