

Kaiserslautern / Erfenbach

# Modernisierte Wohnung in begehrter Lage – lichtdurchflutet mit historischem Charme

Objektnummer: 25199203



KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

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

**Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25199203	Kaufpreis	190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75,81 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2020
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1900	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	189.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.07.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Hasret Karagöz**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

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

Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



### 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**

Partner-Shop Kaiserslautern | Fruchthallstraße 11 | 67655 Kaiserslautern | kaiserslautern@von-poll.com | [www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

**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: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

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

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

Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## 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: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese modernisierte Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1920 vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> und insgesamt drei hellen Zimmern bietet dieses Objekt einzigartige Wohnqualität – bezugsfrei und bereit für neue Bewohner.

Die Wohnung befindet sich in einem historischen Gebäude, das 2020 umfassend modernisiert wurde. Schon beim Betreten des Gebäudes überzeugt das großzügige, moderne Treppenhaus mit seiner hellen und einladenden Atmosphäre. Ein zeitloser Eingangsbereich vermittelt direkt ein Gefühl von Wertigkeit und Charakter.

Der Wohnbereich ist geschickt geschnitten und ermöglicht vielfältige Einrichtungsideen. Die 2018 erneuerten, großzügigen Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und bieten einen herrlichen Ausblick über die Umgebung. Die dezente Umsetzung moderner Spots als Beleuchtung – ebenfalls aus 2020 – schafft in den gesamten Wohnräumen ein angenehmes, zeitgemäßes Lichtkonzept.

Die hochwertige, moderne Einbauküche ist im offenen Wohnbereich integriert und verfügt über sämtliche technische Geräte. Sie wurde 2020 verbaut und überzeugt mit klarer Linienführung und ausreichend Stauraum – ideal für anspruchsvolle Genießer. Das daran angrenzende Wohnzimmer wird damit zum kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden ein.

Zwei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Alle Räume sind mit modernen, großformatigen Fliesen ausgestattet, die durch ihre angenehme Haptik und Optik überzeugen und sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Die verwendeten Bodenbeläge sorgen für ein modernes Ambiente, das zur Architektur des Hauses passt.

Das moderne Badezimmer – ebenfalls 2020 komplett erneuert – begeistert mit einer großen, bodengleichen Dusche und hochwertigen Armaturen. Die zeitlose Gestaltung, gepaart mit durchdachter Funktionalität, rundet das tägliche Wohlfühlerlebnis ab.

Sicherheit und Komfort gewährleisten die moderne Video-Sprechanlage mit Bildspeicherung beim Klingeln – ein echter Pluspunkt für das heutige Wohnen.

Das Objekt vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und steht unter Denkmalschutz. Die gelungene Verbindung von Alt und Neu macht diese Wohnung

**unverwechselbar und sorgt für ein außergewöhnliches Wohngefühl sowie ein Stück gelebter Geschichte – ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.**

**Das großzügige, einladende Treppenhaus schafft eine freundliche Atmosphäre und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.**

**Die Wohnung ist bezugsfrei und ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die modernes Wohnen in ruhiger und gepflegter Umgebung schätzen. Sie befindet sich in einem gepflegten Haus, das insgesamt 14 Parteien beherbergt.**

**Nutzen Sie die Gelegenheit, eine sehr modern ausgestattete Wohnung mit hellen Räumen und wunderschöner Aussicht zu entdecken. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von der Besonderheit dieser Immobilie.**

**Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## **Ausstattung und Details**

- **Bezugsfrei**
- **3 Zimmer**
- **Moderne Einbauküche**
- **Moderne Badezimmer mit großer Dusche**
- **Hochwertige, moderne Fliesen**
- **Moderne Fenster (Baujahr 2018)**
- **Dezente, moderne Spotbeleuchtung**
- **Stellplatz**
- **Innenhof**
- **Großzügiges, modernes Treppenhaus – hell und einladend**
- **Moderne Video-Sprechanlage mit Bildspeicherung beim Klingeln**
- **erneuerte Wasserpumpe**
- **Neuanstrich der Fassade 2020**
- **Treppenhaus renoviert 2020**

**Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## **Alles zum Standort**

**Der Stadtteil Erfenbach liegt nordwestlich von Kaiserslautern am Rande des Pfälzerwaldes und grenzt an die Ortsteile Siegelbach, Erzhütten-Wiesenthalerhof und Sambach sowie an die Gemeinde Otterbach. Umgeben von Wald im Süden und landwirtschaftlich genutzter Fläche im Norden, bietet Erfenbach eine ruhige und naturnahe Wohnlage. Die gute Anbindung an das Stadtzentrum von Kaiserslautern ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt. Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Zudem ist Erfenbach durch die Umgehungsstraße verkehrstechnisch gut erschlossen, was die Straßen entlastet.**

**Objektnummer: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 189.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25199203 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## **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)**