

Kaiserslautern

# Ihr neues Zuhause – Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 25199211



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 604 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

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

Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25199211   |
| Wohnfläche   | ca. 150 m² |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1967       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 285.000 EUR                                                                 |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 2013                                                                        |
| Bauweise                   | Massiv                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 203.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.10.2033     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1967           |

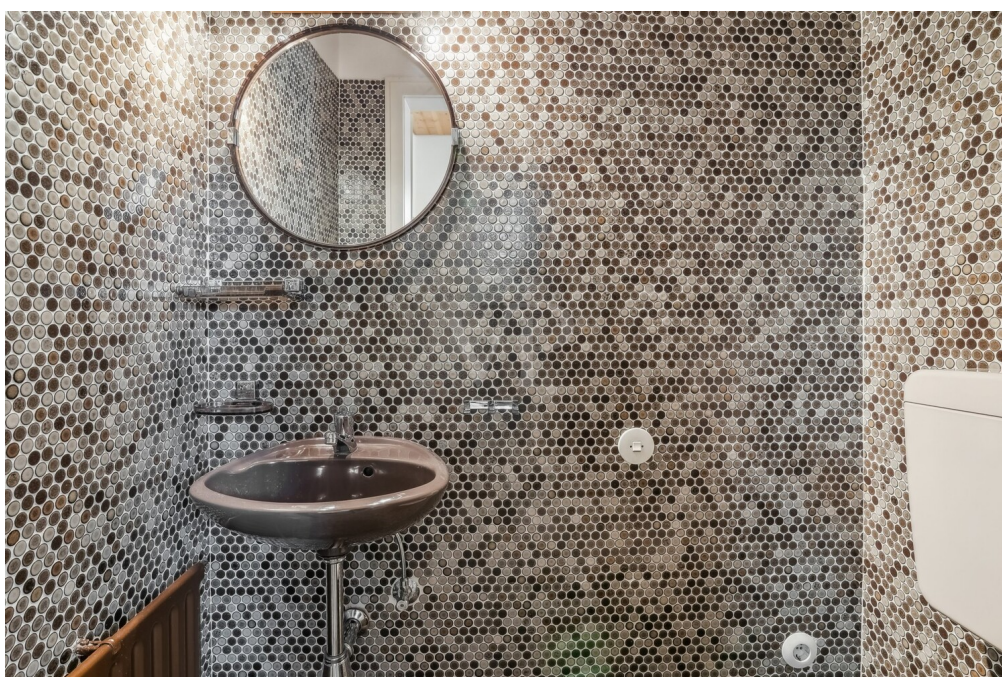
Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Die Immobilie



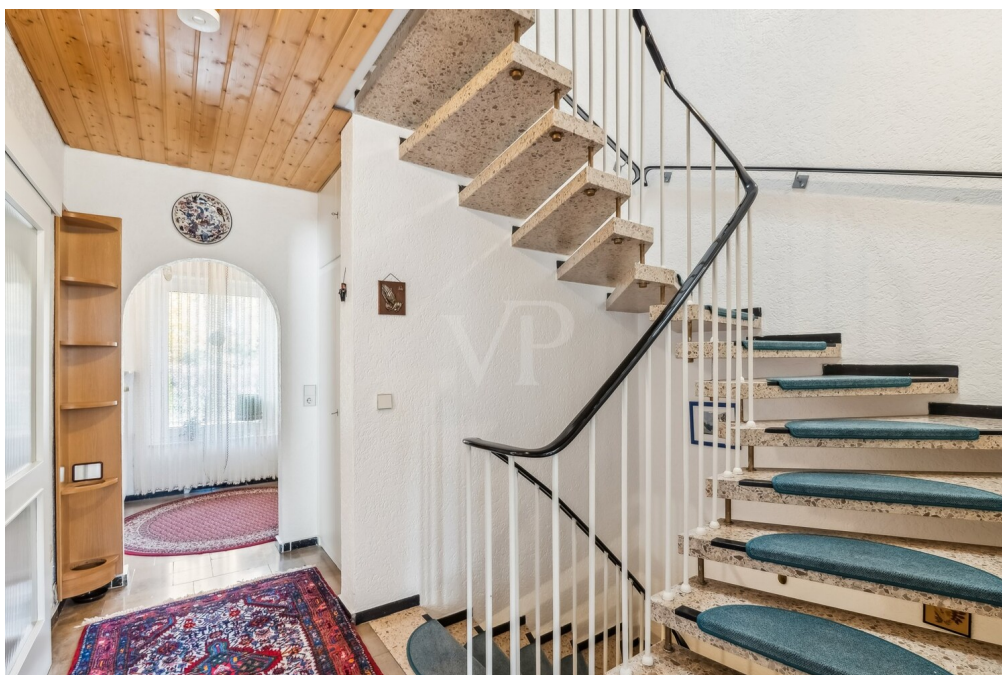
**VON POLL IMMOBILIEN**

**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: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## 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**

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

Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

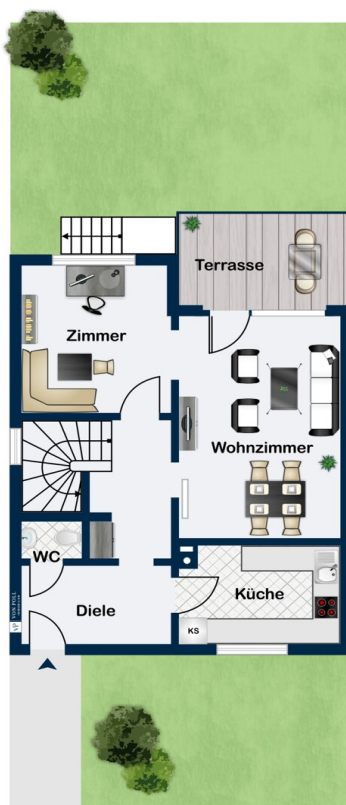
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

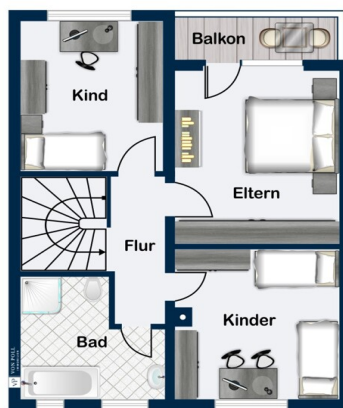
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 25199211 - 67633 Kaiserslautern**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1967 auf einem ca. 604 m<sup>2</sup> großen Erbpacht-Grundstück besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt fünf Zimmer – darunter vier Schlafzimmer. Es bietet sowohl innen als auch außen ein komfortables Wohnerlebnis für Familien oder Paare, die Wert auf Licht, Raum und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Die großen Fenster sorgen in allen Räumen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Eingangsbereich führt direkt in das Erdgeschoss, das mit einem praktischen Gäste-WC, einer funktionalen Einbauküche und einem geräumigen Wohnzimmer ausgestattet ist. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse, die dank Markise an sonnigen Tagen zusätzlichen Komfort bietet. Ein weiterer Raum im Erdgeschoss kann flexibel genutzt werden. Elektrische Rollläden in Wohn- und Schlafbereichen garantieren Privatsphäre und zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zu einem Balkon mit Markise, der einen schönen Blick ins Grüne eröffnet und zum Entspannen einlädt.

Die Wohnbereiche sind mit einem robusten Parkettboden ausgestattet, während Küche und Nassräume pflegeleichte Fliesen besitzen.

Der voll unterkellerte Bereich des Hauses bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Hier erwartet Sie eine private Sauna für erholsame Stunden, eine Waschküche, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie zwei praktische Abstellräume, ideal für Vorräte, Hobbygeräte oder ähnliches.

Der Garten ist schön angelegt, pflegeleicht und bietet viel Raum für Freizeitaktivitäten. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden.

In den letzten Jahren wurden kontinuierlich Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Das Dach wurde 2013 erneuert, die Vollwärmedämmung 2000 angebracht, die Fenster im Erdgeschoss 2000 modernisiert und die Fenster im Obergeschoss 2013 ausgetauscht. Die Eingangstür stammt ebenfalls aus dem Jahr 2000.

Die Ausstattungsqualität entspricht einem gepflegten Standard, alle Räume sind bezugsfertig und bieten gleichzeitig Spielraum für individuelle Gestaltungsideen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses klassischen Reiheneckhauses – vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Weitere Informationen zur Erbpacht:

Das Grundstück steht im Erbbaurecht des städtischen Bürgerhospitals Kaiserslautern und das Erbbaurecht läuft noch bis zum 31.12.2065.

Der jährlich zu entrichtende Erbbauzins beläuft sich auf 1.394,92 €.

Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Ausstattung und Details

- Reiheneckhaus
- große Fenster und lichtdurchflutete Räume
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse mit Markise
- Einbauküche
- Sauna
- Keller
- Parkettboden
- Marmorboden
- Fliesen
- elektrische Rollläden
- Balkon mit Markise
- Garten
- Garage
- Flachdach

Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im familienfreundlichen und gut angebundenen Stadtteil Bännjerrück. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Grundschulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Spielplätze sowie Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Auch die Autobahnanbindung ist hervorragend, sodass Sie zügig in alle Richtungen gelangen.

Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld – perfekt für Familien oder Paare.

**Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 203.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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. **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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25199211 - 67633 Kaiserslautern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5, 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)