

Kaiserslautern

# Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger und stadtnaher Lage

Objektnummer: 26199203



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 525 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern**

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

Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

## Auf einen Blick

Objektnummer	26199203	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	1993
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1950		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	332.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199203 - 67657 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: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

## Die Immobilie

A professional portrait of Hasret Karagöz, a real estate agent. She is a woman with long dark hair, wearing a black blazer, standing with her arms crossed in a bright, modern office environment. To her right is the Von Poll Immobilien logo, which consists of a dark blue square with the white letters 'VP' and the text 'VON POLL IMMOBILIEN' next to it.

**Hasret Karagöz**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

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

Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

## Die Immobilie



### 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](mailto:kaiserslautern@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

Objektnummer: 26199203 - 67657 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: 26199203 - 67657 Kaiserslautern**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage nahe dem Stadtzentrum von Kaiserslautern bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein helles Zuhause, ideal für Paare oder Familien. Das ca. 525 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit einem angelegten Garten sowie zwei Terrassen und bietet viel Platz im Grünen.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.

Das im Jahr 1950 erbaute Haus wurde 1993 umfassend modernisiert und befindet sich in gepflegtem Zustand.

Im Zuge der Modernisierungen wurde das Haus technisch und baulich auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Erneuert wurden unter anderem Elektrik, Sanitäranlagen, Heiztechnik, Fenster sowie das Dach; zusätzlich erfolgten An- und Umbauten zur Erweiterung der Wohn- und Nutzfläche.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine großzügige Diele sowie ein gemütliches Wohnzimmer mit Kachelofen und eine Küche mit Essbereich, die eine einladende Wohnatmosphäre schaffen. Beide Räume bieten Zugang zur Terrasse und verbinden den Wohnbereich direkt mit dem Außenbereich. Von dort führt eine Treppe hinunter zur Gartenterrasse und sorgt für eine praktische Verbindung der Ebenen im Garten. Ein Tageslichtbad mit Dusche ergänzt diese Etage. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die im Erdgeschoss verlegte Fußbodenheizung, die ein angenehmes Raumklima schafft.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei der Schlafzimmer sind miteinander verbunden und eröffnen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein helles Tageslichtbad mit Badewanne rundet diese Etage ab.

Das Kellergeschoss umfasst einen Wasch- und Trockenraum sowie mehrere Abstellräume und bietet viel Stauraum. Über den Keller besteht zudem ein direkter Zugang zum Garten sowie zur Gartenterrasse.

Ein Abstellbereich auf der Terrasse steht zur Verfügung. Die Garage sowie ein Außenstellplatz direkt am Haus bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Das Haus bietet ein angenehmes, offenes Wohngefühl durch viel Tageslicht und gut nutzbare Außenbereiche. Die ruhige, zugleich zentrale Lage in Kaiserslautern sowie die funktionale Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Vereinbaren Sie

gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

Das Grundstück steht im Erbbaurecht mit einem jährlichen Erbpachtzins von 987,80 € und einer Laufzeit bis zum 01.01.2050. Bei Verlängerung um weitere 75 Jahre beträgt der Erbpachtzins 5.880 € jährlich und ist wertgesichert.

**Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern**

## **Ausstattung und Details**

- Garage und Stellplatz
- zwei Terrassen
- Garten
- Abstellraum auf der Terrasse
- großzügige Eingangsdiele
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Einbauküche mit Essbereich und Terrassenzugang
- Wohnzimmer mit Kachelofen und direktem Zugang zur Terrasse
- Tageslichtbad mit Badewanne im OG sowie Dusche im EG
- Echtholztreppe
- Tageslichtbad mit Dusche im Obergeschoss
- Fliesen im EG, Teppichboden im OG
- Keller und ausbaufähiger Dachboden
- Modernisierung 1993:**
- Neubau/Anbau Windfang u. Garage
- Terrassenerweiterung inkl. Zugang vom Wohnzimmer zur Garage
- Errichtung Abstellraum
- Fenster Windfang & Südseite EG erneuert
- Velux-Dachfenster im OG (KiZi, Bad) u. Speicher
- Elektro komplett erneuert (neue Sicherungskästen, getrennte Absicherung je Stockwerk)
- Wasserleitungen & Bäder komplett erneuert
- Kachelofen
- Gastherme im Keller
- Wassergeführte Fußbodenheizung im EG
- Heizkörper im gesamten OG
- Küche erneuert
- Dach neu eingedeckt
- Dachschrägen im OG gedämmt
- Speicher für späteren Ausbau vorbereitet
- Erbpachtgrundstück**
- Erbpachtzins: 987,80 € jährlich und Laufzeit bis 01.01.2050
- bei Verlängerung um 75 Jahre: 5.880 € jährlich, wertgesichert

**Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Stadtteil Grübentälchen in Kaiserslautern, einem beliebten Wohnquartier im östlichen Stadtgebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die Umgebung zeichnet sich durch ein gepflegtes Straßenbild, viel Grün sowie eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre aus.

Die Innenstadt von Kaiserslautern ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen Wohnlage abseits des direkten Stadtrubels.

Die Nahversorgung ist sehr gut ausgebaut. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung und sind schnell erreichbar. Auch größere Einkaufszentren sowie die Innenstadt liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls sehr gut gewährleistet. Hausarztpraxen, Fachärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umfeld und sorgen für eine komfortable gesundheitliche Betreuung.

Für Familien bietet die Lage ein attraktives Umfeld mit Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in gut erreichbarer Nähe. Dadurch eignet sich der Standort gleichermaßen für Familien, Paare und Berufstätige.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie an das überregionale Straßennetz. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut und sorgt für zusätzliche Flexibilität.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, sehr guter Infrastruktur und der Nähe zur Innenstadt von Kaiserslautern.

**Objektnummer: 26199203 - 67657 Kaiserslautern**

## 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: 26199203 - 67657 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](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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