

Kaiserslautern

Exklusives Dreifamilienhaus in bester Lage des Uni-Wohngebiets

Objektnummer: 25199711



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 302 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 558 m²

Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

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

Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|------------------------------|--------------------------|---|
| Objektnummer | 25199711 | Kaufpreis | 749.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 302 m ² | Haustyp | Mehrfamilienhaus |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 10 | Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Schlafzimmer | 5 | Bauweise | Massiv |
| Badezimmer | 3 | Ausstattung | Gäste-WC, Sauna, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |
| Baujahr | 1984 | | |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 2 x Garage | | |

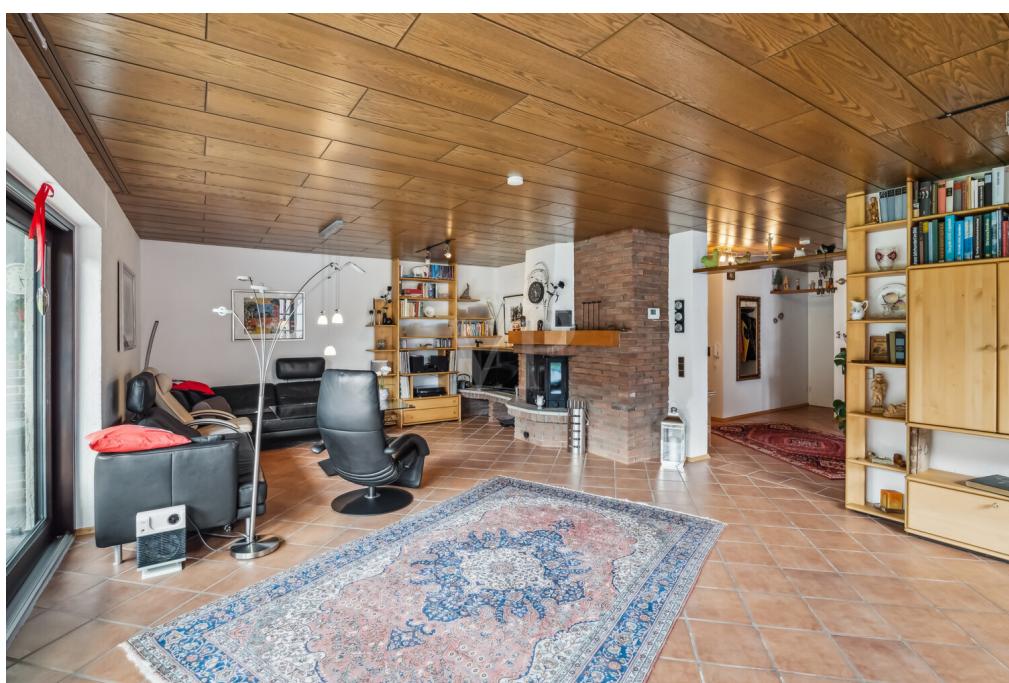
Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergieverbrauch | 86.80 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 20.06.2034 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1984 |

Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Die Immobilie



Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Die Immobilie



Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Die Immobilie



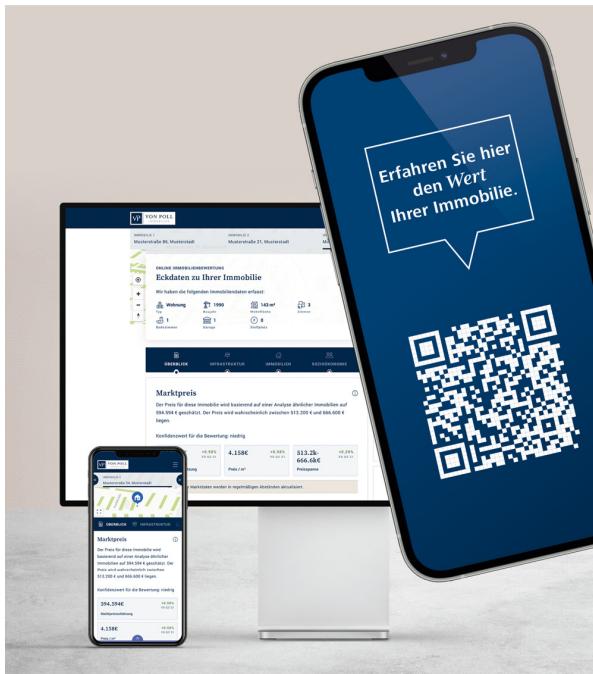
Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Die Immobilie



Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

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



Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Die Immobilie



Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Die Immobilie



Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Die Immobilie



Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

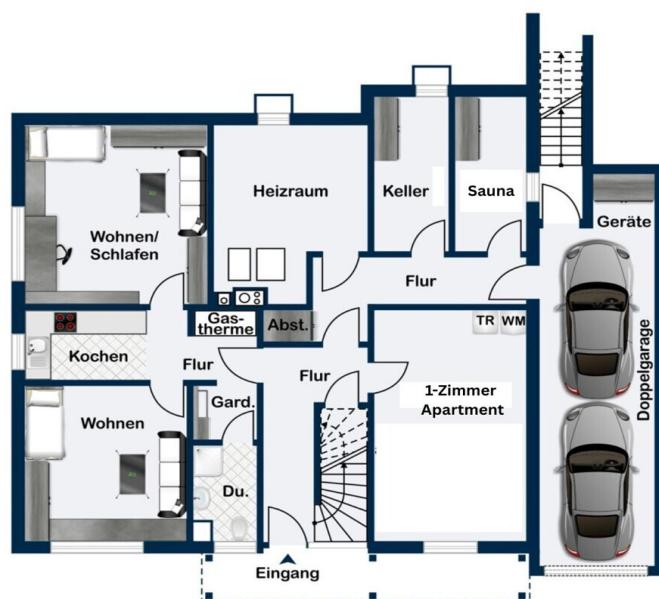
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

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

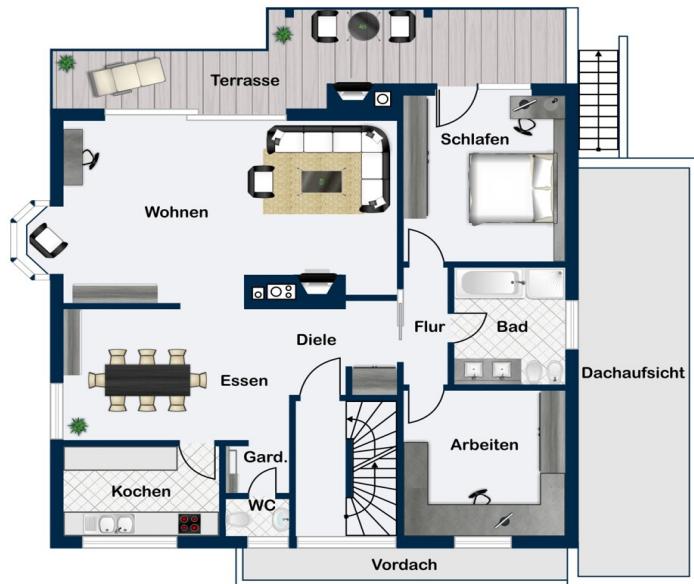
T.: 0631 - 414 99 89 0

Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

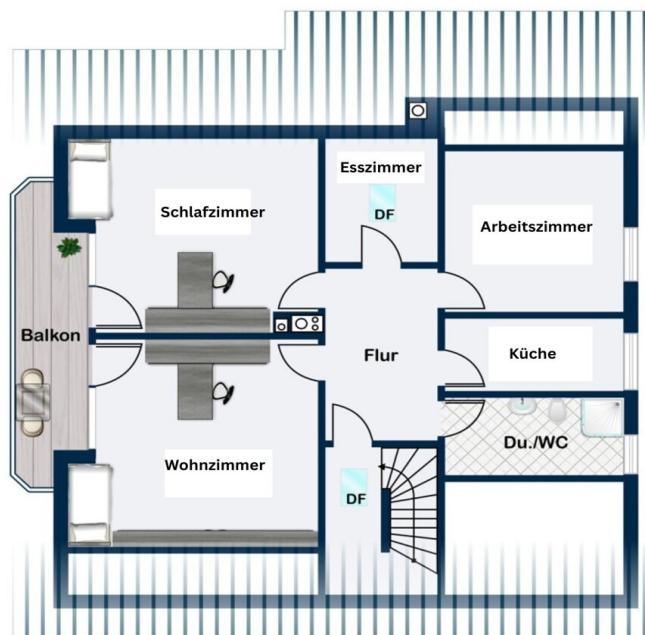
Grundrisse



Kellergeschoß



Erdgeschoss

**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: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen des Uni-Wohngebiets präsentiert sich dieses besondere Mehrfamilienhaus auf einem Eigentumsgrundstück – eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Wert auf eine solide Bausubstanz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine hervorragende Lage legen. Die Immobilie umfasst drei Wohneinheiten und verbindet Wohnkomfort mit langfristig stabilen Perspektiven.

Im Kellergeschoss befinden sich eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung sowie ein zusätzliches 1-Zimmer-Apartment.

Die 2-Zimmer-Wohnung ist für 375 € Kaltmiete zzgl. 85 € Nebenkosten vermietet. Ergänzt wird das Untergeschoss durch eine Doppelgarage, praktische Kellerräume und eine Sauna.

Die weitläufige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume sowie den direkten Zugang in den Garten. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab. Diese Einheit wird derzeit von den Eigentümern bewohnt.

Die 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung bildet den Abschluss dieses Wohnhauses. Sie verfügt über einen sonnigen Balkon, eine einladende Küche und ein modernes Bad. Die Wohnung ist zuverlässig für 630 € Kaltmiete zzgl. 115 € Nebenkosten (Gesamt: 745 €) vermietet und bietet stabile Einnahmen.

Insgesamt verbindet dieses Mehrfamilienhaus eine solide Vermietbarkeit, attraktive Ausstattungsdetails und eine hervorragende Lage. Die klare Struktur der Wohneinheiten ermöglicht sowohl eine eigennutzungsorientierte Planung als auch eine langfristige Vermietung.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Ausstattung und Details

- Eigentumsgrundstück
- Sauna
- Doppelgarage
- Photovoltaikanlage
- Rasenberegnungsanlage und Mähroboter im Garten
- Treppenhaus aus hochwertigem Granit
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Solar-Warmwasser-Aufbereitung
- Außen-Mauern in 36er Poroton
- Dachdämmung mit 10cm Styropor zwischen und 6cm Styrodur auf den Sparren

Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Alles zum Standort

Das Uniwohngebiet in Kaiserslautern liegt nahe der Technischen Universität und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und großzügigen Grünflächen. Es verfügt über einen optimalen verkehrstechnischen Innenstadt-Anschluss, die nächste Haltestelle ist in nur 5 Minuten erreichbar. Zudem ist entspanntes und kostenfreies Parken im Wohnviertel möglich.

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt ausgezeichnet: Stadtbusse verbinden das Wohngebiet in kurzen Abständen mit der Universität und der Innenstadt, während die Nähe zur Autobahn A6 schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte ermöglicht. Gut ausgebauten Fahrrad- und Fußwege sorgen zusätzlich für eine umweltfreundliche und komfortable Erreichbarkeit.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend. Supermärkte, Apotheken und ein Fitnessstudio befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Familien stehen mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie ein Gymnasium zur Verfügung. Zahlreiche Grünanlagen und Spielplätze bieten Erholungsmöglichkeiten und schaffen eine hohe Lebensqualität für Menschen jeden Alters.

Ein begehrter Wohnort für eine breite Zielgruppe – von Studierenden und Berufstätigen bis hin zu Familien.

Objektnummer: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 86.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25199711 - 67663 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