

Kaiserslautern / Erfenbach

# Mehrgenerationenhaus mit Renditepotenzial – Eigennutzung oder Kapitalanlage

Objektnummer: 25199744



**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 288 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 985 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

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

**Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25199744                  |
| Wohnfläche   | ca. 288 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 12                        |
| Schlafzimmer | 8                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1976                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 549.000 EUR                                                                        |
| Haustyp               | Mehrfamilienhaus                                                                   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                           |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche            | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung,<br>Balkon                             |

**Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

| <b>Heizungsart</b>                | <b>Etagenheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>Bedarfsausweis</b> |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>           | <b>Endenergiebedarf</b>            | <b>126.00 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>15.08.2032</b>    | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>D</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>           | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1976</b>           |

Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

## Ihre Immobilienspezialisten

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

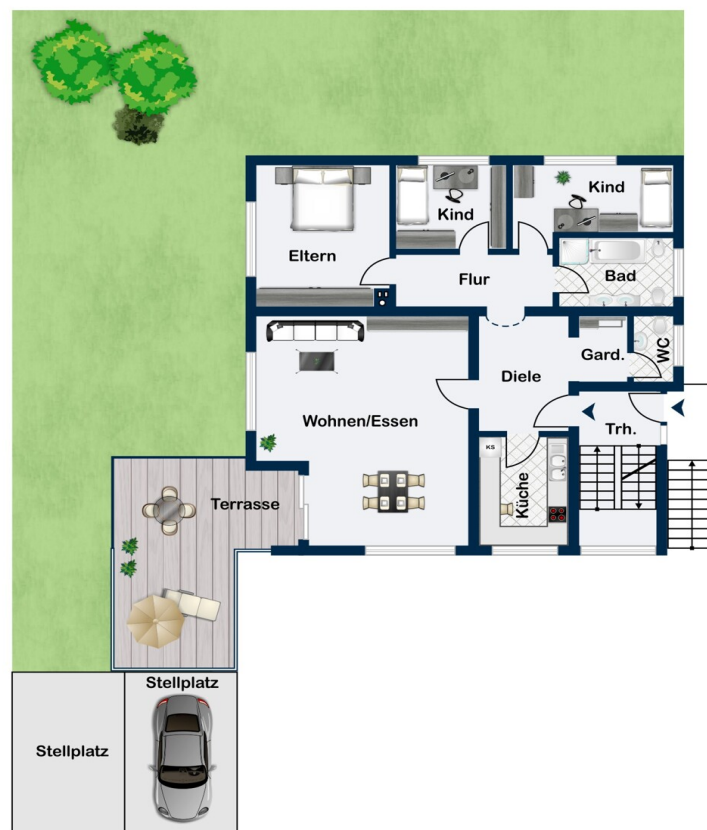
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0631 - 414 99 89 0**

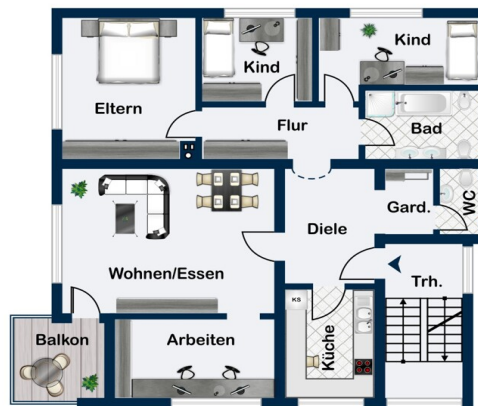
Partner-Shop Kaiserslautern | Fruchthallstraße 11 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

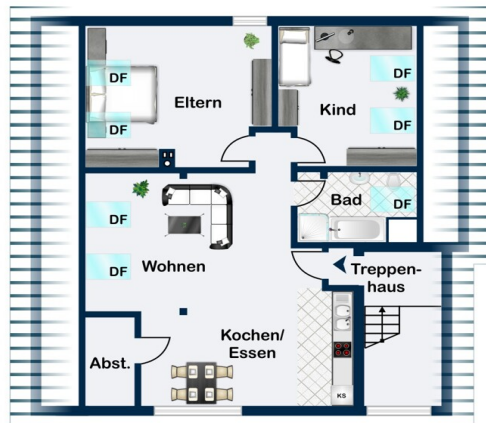
## Grundrisse



Erdgeschoss



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: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus in Erfenbach ist eine wunderschöne, gepflegte Immobilie, die sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung auszeichnet. Das Haus besteht aus drei gut geschnittenen Wohnungen, die viel Platz und Komfort bieten. Die Erdgeschosswohnung ist derzeit frei und kann sofort bezogen werden, was ideale Voraussetzungen für Eigennutzer schafft. Besonders hervorzuheben sind die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss, die langjährig vermietet sind und in einem sehr gepflegten Zustand von den Mietern gehalten werden. Die Miete für die Wohnung im Obergeschoss beträgt 750 € kalt zuzüglich 150 € Nebenkosten. Die letzte Mieterhöhung wurde im Jahr 2024 durchgeführt. Die Wohnung im Dachgeschoss ist zu einer Kaltmiete von 420 € zuzüglich 50 € Nebenkosten vermietet.

Ein weiteres Highlight ist der große Garten, der für Erholung und Freizeitgestaltung genutzt werden kann – ideal für Familien oder Gartenliebhaber. Zu der Immobilie gehören zudem zwei Garagen sowie ein Stellplatz, was für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die Immobilie wurde kontinuierlich gepflegt und renoviert, was sich sowohl im äußeren Erscheinungsbild als auch im Innenbereich widerspiegelt.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint ruhiges Wohnen, gute Erreichbarkeit und eine solide Vermietbarkeit, was es sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich selbst überzeugen!

**Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## **Ausstattung und Details**

- neue Fenster 2023
- neue Gasheizung 2022
- Sanierung des Badezimmers im Erdgeschoss 2022

### **Drei Wohnungen**

#### **Erdgeschoss ca. 110 m²:**

- Küche
- Wohn-/ und Esszimmer
- Badezimmer
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Kinderzimmer
- Gäste-WC
- Terrasse und Zugang zum Garten

#### **Obergeschoss ca. 108 m²:**

- Küche
- Wohn-/Esszimmer
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Balkon

#### **Dachgeschoss ca. 70 m²:**

- Küche mit offenem Wohn- und Esszimmer
- Elternschlafzimmer
- Kinderschlafzimmer
- Badezimmer

#### **Kellergeschoss:**

- Hobbyraum
- Heizungsraum und Waschküche
- drei Kellerabteile
- Badezimmer

**Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## Alles zum Standort

Erfenbach ist ein ruhiger, naturnaher Ortsteil der Stadt Kaiserslautern, der sich ideal für Familien und Naturliebhaber eignet. Der Ort liegt etwa 10 km nordwestlich von Kaiserslautern und bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege im nahen Pfälzer Wald. Zudem finden sich in Erfenbach verschiedene Sporteinrichtungen, die zu einem aktiven Lebensstil einladen.

Für den täglichen Bedarf ist in Erfenbach bestens gesorgt. Es gibt örtliche Geschäfte, Restaurants und eine Grundschule. Die Kindertagesstätten im Ort bieten eine gute Betreuung für die jüngeren Kinder, während die weiterführenden Schulen in Kaiserslautern schnell zu erreichen sind.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Landstraße L363 gelangen Sie schnell nach Kaiserslautern und in die umliegenden Städte. Die A6 und A63 bieten eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz. Auch der Bahnhof Kaiserslautern ist in kurzer Zeit erreichbar, von wo aus Sie mit der S-Bahn oder Regionalzügen weitere Städte erreichen können. Das öffentliche Busnetz sorgt für eine gute Verbindung zu den benachbarten Orten.

Erfenbach kombiniert ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit städtischer Annehmlichkeiten und ist damit der ideale Wohnort für Familien, Pendler und Naturfreunde.

**Objektnummer: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 25199744 - 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)**