

#### Kaiserslautern

# Attraktives Einfamilienhaus auf großem Eigentumsgrundstück – Nähe PRE-Park

Objektnummer: 25199781



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 694 m<sup>2</sup>



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



#### Auf einen Blick

Objektnummer	25199781
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1938
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	459.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Balkon



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	14.01.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedartsausweis
Endenergiebedarf	299.30 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	Н
Baujahr laut Energieausweis	1938























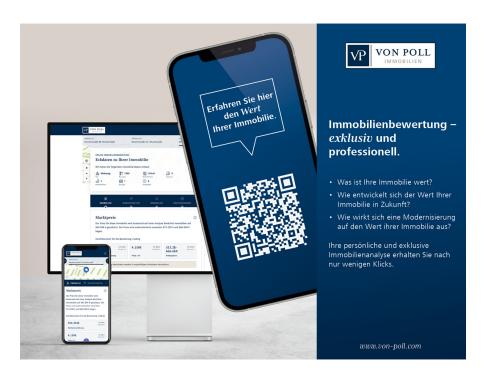








































#### Die Immobilie



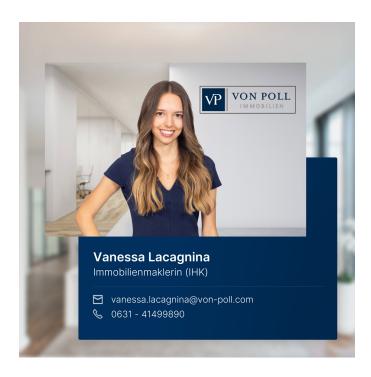
#### Ihre Immobilienspezialisten

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

 $Partner-Shop\ Kaiserslautern\ |\ Fruchthallstraße\ 11\ |\ 67655\ Kaiserslautern\ |\ kaiserslautern@von-poll.com\ |\ \textit{www.von-poll.com/kaiserslautern}$ 

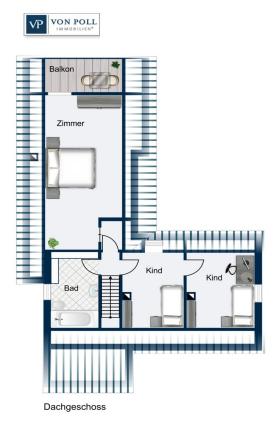




## Grundrisse



Erdgeschoss



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.



#### Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 190 m² auf einem ca. 694 m² großen Eigentumsgrundstück. Das 1938 errichtete und 1979 kernsanierte Haus bietet großzügigen Raum zur Umsetzung persönlicher Wohnkonzepte und richtet sich an Käufer, die eine durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu schätzen wissen. Im Jahr 2019 wurde die Fassade umfassend und hochwertig erneuert, wodurch sich das Objekt heute in einem äußerst gepflegten Erscheinungsbild präsentiert. Die Innenräume befinden sich derzeit im Rohbau und warten auf eine vollständige Neugestaltung. So eröffnet sich die Chance, das Innere ganz nach eigenen Vorstellungen zu planen und modernen Wohnkomfort zu realisieren.

Die insgesamt sechs Zimmer verteilen sich auf zwei Ebenen und bieten genügend Platz für Familien oder Paare mit zusätzlichem Raumbedarf. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten, ein Esszimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Elternschlafzimmer nutzen lässt. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche und einen Essbereich. Das Tageslicht-Badezimmer ist barrierefrei konzipiert und wurde im Rahmen der letzten Modernisierung im Jahr 2019 vollständig erneuert.

Im Obergeschoss befinden sich vier zusätzliche Zimmer, die sich als Schlaf-, Kinderoder Arbeitszimmer nutzen lassen. Vorhandene Leitungen ermöglichen den Einbau eines zusätzlichen Badezimmers in einem der Räume.

Die Immobilie erhielt im Jahr 2019 weitere umfangreiche Modernisierungen. Hierzu gehören der Austausch sämtlicher Fenster, die Erneuerung der Leitungssysteme für Gas, Wasser, Strom und Abwasser, die Modernisierung der Heizungsanlage sowie der komplette Umbau des Badezimmers zu einer barrierefreien Einheit. Das Dach wurde ca. 2015 erneurt und gedämmt.

Das großzügige Grundstück bietet neben dem Hauptgebäude eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze. Der weitläufige Garten mit einer weiteren überdachten Terrasse eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die Möglichkeit, ein Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und von den bereits durchgeführten Modernisierungen zu profitieren. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen



Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt bietet. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



## Ausstattung und Details

#### Modernisierungen 2019:

- neue Fenster
- Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)
- Heizungsanlagen
- Badezimmer (barrierefrei)
- neues Dach (ca. 2015)
- Garage und zwei Stellplätze
- großer Garten mit Terrasse und überdachter Terrasse



#### Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in attraktiver Lage in unmittelbarer Nähe des beliebten Pre-Parks und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur. Supermärkte, Restaurants, Fitnessstudios sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Die nahegelegene Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen – ideal für Berufspendler und Vielreisende.

Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.



#### Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 299.30 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



## 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com