

Stelzenberg

# Einfamilienhaus mit moderner Energieeffizienz in ruhiger Lage

Objektnummer: 26199051



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.336 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26199051 - 67705 Stelzenberg

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

Objektnummer: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26199051
Wohnfläche	ca. 149 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

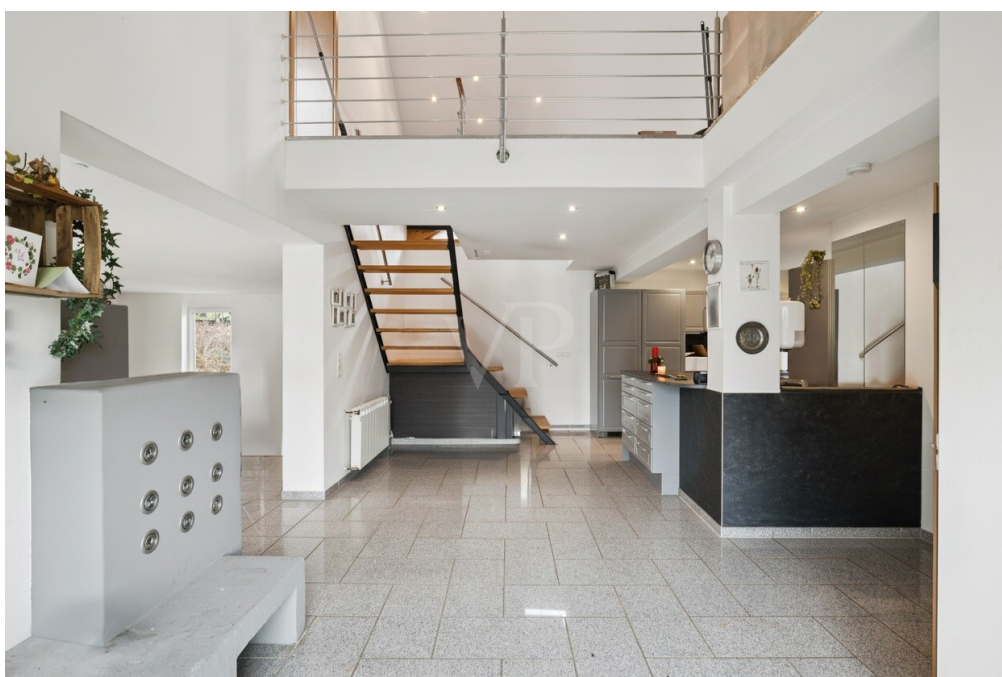
Objektnummer: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	34.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.11.2027	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## 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: 26199051 - 67705 Stelzenberg


## Die Immobilie




Objektnummer: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## 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: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## Die Immobilie



**Lena Brehmer**  
Assistenz des Geschäftsstelleninhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ [lena.brehmer@von-poll.com](mailto:lena.brehmer@von-poll.com)  
☎ 06841 1725290

Objektnummer: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

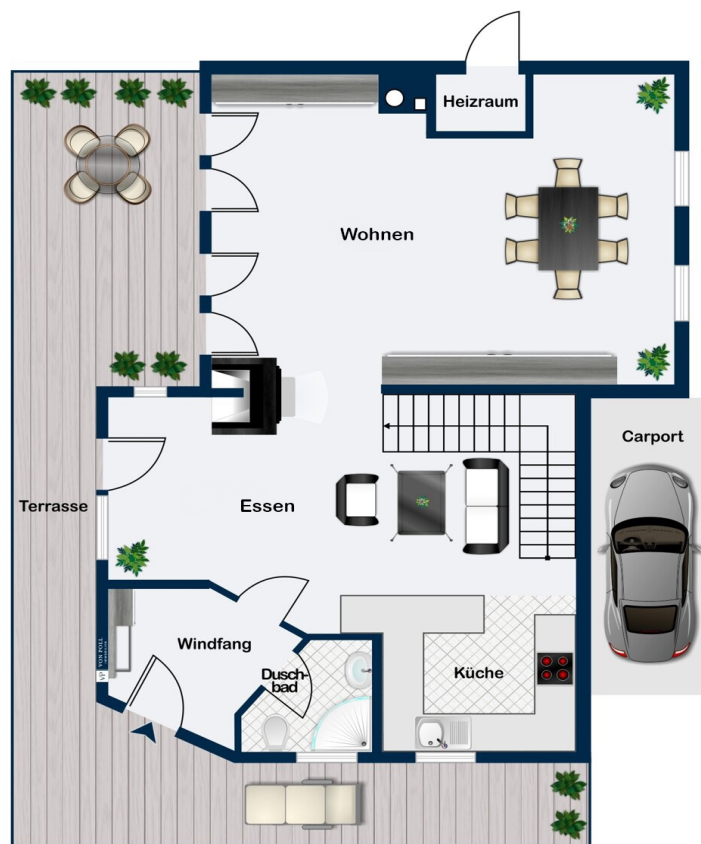
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

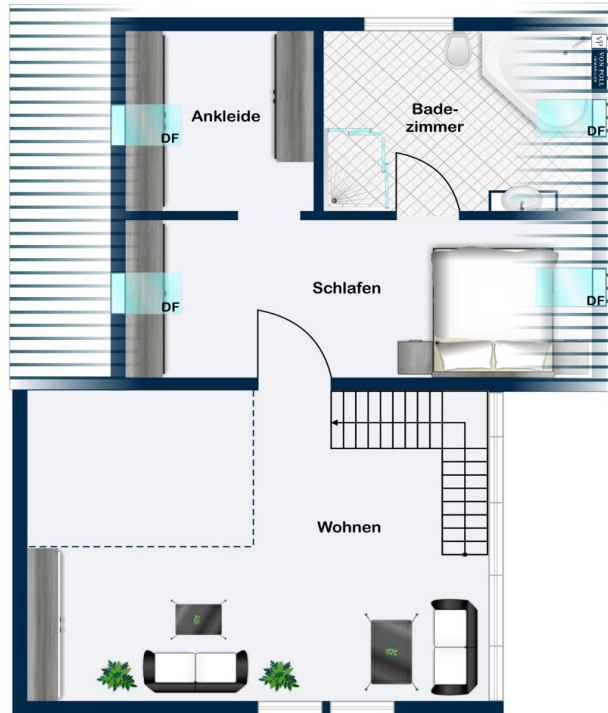
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## 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: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses im Jahr 2006 erbaute Einfamilienhaus verbindet auf ca. 149?m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort mit einer außergewöhnlich naturnahen Lage. Direkt am Rande des malerischen Pfälzerwaldes gelegen, genießen Sie hier eine Wohnatmosphäre, die Ruhe, Erholung und Lebensqualität perfekt vereint.

Die Immobilie empfängt Sie mit einem einladenden Windfang, der direkt in den großzügigen, offenen Essbereich führt. Rechterhand befindet sich ein erstes Duschbad, das sich ideal als komfortables Gäste-WC eignet. Von hier aus gelangen Sie direkt in die offen gestaltete Küche, die mit einer grauen Einbauküche ausgestattet ist und ein harmonisches Gesamtbild schafft.

Der angrenzende Wohnbereich überzeugt durch seine weitläufige Raumgestaltung und die bodentiefenisterelemente, die viel Licht in den Raum lassen und den Blick ins Grüne freigeben. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die umliegende Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein stilvoller Kaminofen bildet das Herzstück des Wohnzimmers und sorgt für eine warme, behagliche Atmosphäre – ideal für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Über eine freischwebende Treppe erreichen Sie die offene Galerie unter dem Dach, die vielseitig nutzbar ist. Der angrenzende Schlafrakt ist separat gestaltet und bietet direkten Zugang zum Badezimmer mit Eckbadewanne sowie zu einem Ankleidezimmer.

Die Grundstücksfläche von ca. 1.336?m<sup>2</sup> überzeugt durch einen harmonisch angelegten, naturnahen Garten und einen großzügigen Terrassenbereich. Ein Carport sowie eine Photovoltaikanlage komplettieren dieses Einfamilienhaus und unterstreichen sowohl die durchdachte Architektur als auch die effiziente Energienutzung.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses begeistern.

Wir freuen uns darauf, Sie willkommen zu heißen.

Objektnummer: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## Ausstattung und Details

- Windfang mit Garderobe
- Parkettboden
- Laminatboden
- bodentiefe Fensterelemente
- Kaminofen
- Einbauküche
- freitragende Treppe
- Galerie
- Duschbad
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- Photovoltaikanlage (8 kWp)
- Terrasse
- Garten
- Carport
- Zwei Freiplätze

Objektnummer: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## Alles zum Standort

Stelzenberg ist eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Kaiserslautern und liegt mitten im Herzen des Pfälzerwaldes, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands. Der staatlich anerkannte Erholungsort zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung, ruhige Wohnlagen und ein harmonisches Ortsbild aus. Die Gemeinde bietet ein hohes Maß an Lebensqualität und eignet sich ideal für naturverbundene Menschen sowie Familien, die Wert auf ein entspanntes, ländliches Umfeld legen.

Das Ortsgebiet ist umgeben von weitläufigen Wald- und Wanderwegen, die zu Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergängen einladen. Als Wohnstandort profitiert Stelzenberg von seiner Lage zwischen Natur und Stadt: Die Universitätsstadt Kaiserslautern ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, ein breites schulisches Angebot sowie kulturelle Einrichtungen.

Trotz der ruhigen und grünen Lage verfügt Stelzenberg über eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Die umliegenden Ortschaften sowie die Autobahnen A6 und A62 sind schnell erreichbar, wodurch sich auch Pendlern ein attraktiver Wohnstandort bietet. Durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Gelterswoog und zum Naturpark Pfälzerwald besteht ein großes Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Insgesamt vereint Stelzenberg eine naturnahe, erholsame Wohnlage mit der Nähe zu den urbanen Angeboten Kaiserslauterns und zählt damit zu den beliebten Wohnorten im südwestpfälzischen Raum.



Objektnummer: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 34.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26199051 - 67705 Stelzenberg

## 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)