

Weilerbach

# Maisonette-Wohnung mit viel Platz und Charme in begehrter Lage

Objektnummer: 25199225



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

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

Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25199225   |
| Wohnfläche   | ca. 146 m² |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 195.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Maisonette                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                       |

Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 245.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1967           |

Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



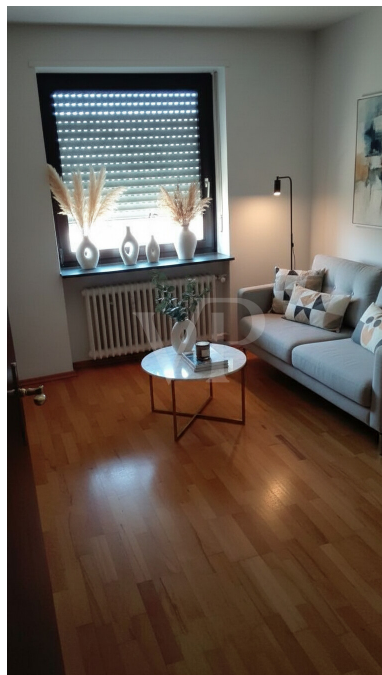
Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

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

Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



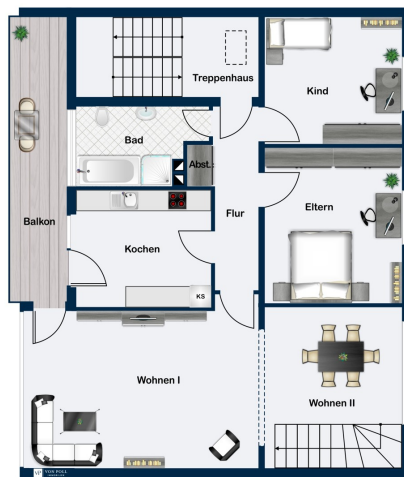
Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Obergeschoss



Dachgeschoss

Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



**Hasret Karagöz**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

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



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

Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1967 erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss und bietet auf rund ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Zuhause, das Raum, Licht und Wohlfühlatmosphäre perfekt verbindet. Der gepflegte Zustand und regelmäßige Modernisierungen – zuletzt 2019 mit einem neuen Fassadenanstrich – verleihen der Immobilie ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und ein komfortables Wohngefühl.

Gelegen in einem ruhigen Zweifamilienhaus, vermittelt die Wohnung ein besonders privates und entspanntes Ambiente. Die klar strukturierten Wohnbereiche schaffen eine angenehme Trennung von Wohn-, Schlaf- und Rückzugsräumen und machen die Maisonette sowohl für Paare als auch für Familien äußerst attraktiv. Beim Betreten empfängt ein großzügiger Flur, der in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich führt. Große Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht, während der Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche zugänglich ist, zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die funktionale Einbauküche bietet reichlich Stauraum und geht offen in den Wohnbereich über, wodurch ein modernes, offenes Wohnkonzept entsteht. Ein Kamin sorgt dabei insbesondere in den kühleren Monaten für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Auf dieser Ebene befinden sich zudem zwei weitere Schlafräume. Sowohl die Bäder als auch die Elektrik wurden circa im Jahr 2000 modernisiert, wodurch ein gepflegter, zeitgemäßer Standard gewährleistet ist.

Über eine Treppe erreicht man das Dachgeschoss, das mit einem großzügigen Schlafzimmer und viel Tageslicht überzeugt. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche. Die 2018 erneuerten Dachfenster sowie die elektrischen Rollläden in den meisten Räumen sorgen für Komfort und Privatsphäre.

Abgerundet wird dieses Wohnangebot durch einen gepflegten, gemeinschaftlich genutzten Garten, der zusätzlichen Raum für Erholung im Freien bietet. Im Keller stehen weitere Abstellflächen und ein separater Waschraum zur Verfügung. Die zentrale Heizungsanlage aus dem Jahr 2007 garantiert eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung. Die kontinuierliche Instandhaltung der Wohnung sorgt dafür, dass ein Investitionsstau nicht besteht.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von etwa 760 €.

Perspektivisch eignet sie sich jedoch ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ein persönlicher Besichtigungstermin ermöglicht es, die besonderen Vorzüge dieser charmanten Maisonette-Wohnung selbst zu erleben.

Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Ausstattung und Details

- große Fenster und lichtdurchflutete Räume
- offenes Wohn- und Esszimmer
- Kamin
- Einbauküche
- Balkon
- Gartenzugang
- elektrische Rollläden
- Keller
- Waschraum im Keller
- Parkettboden
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit Dusche

Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## Alles zum Standort

Weilerbach ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Kaiserslautern, die sich durch ihre idyllische Lage und hohe Lebensqualität auszeichnet. Umgeben von grünen Feldern und Wäldern, bietet der Ort eine ruhige, naturnahe Atmosphäre und ist zugleich gut an die umliegenden Städte angebunden. Die Nähe zur Stadt Kaiserslautern, die nur etwa 15 Minuten entfernt ist, ermöglicht eine perfekte Kombination aus ländlichem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Weilerbach punktet zudem mit hervorragenden Verkehrsanbindungen. Die Autobahn A6 ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sowohl die Städte Mannheim als auch Saarbrücken bequem angefahren werden können. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte und Kaiserslautern gewährleisten.

Die Kombination aus ruhigem Umfeld, grüner Natur und einer erstklassigen Anbindung an Verkehrsinfrastrukturen macht Weilerbach zu einem idealen Standort für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

Objektnummer: 25199225 - 67685 Weilerbach

## 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: 25199225 - 67685 Weilerbach

## 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)