

Kaiserslautern / Erfenbach

## Inviting multi-family house with an idyllic garden

*Property ID: 25199744*



PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 288 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 985 m<sup>2</sup>

Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## At a glance

Property ID	25199744	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 288 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	12	Construction method	Solid
Bedrooms	8	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1976		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.08.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## The property



Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## The property



Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## The property



Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## The property



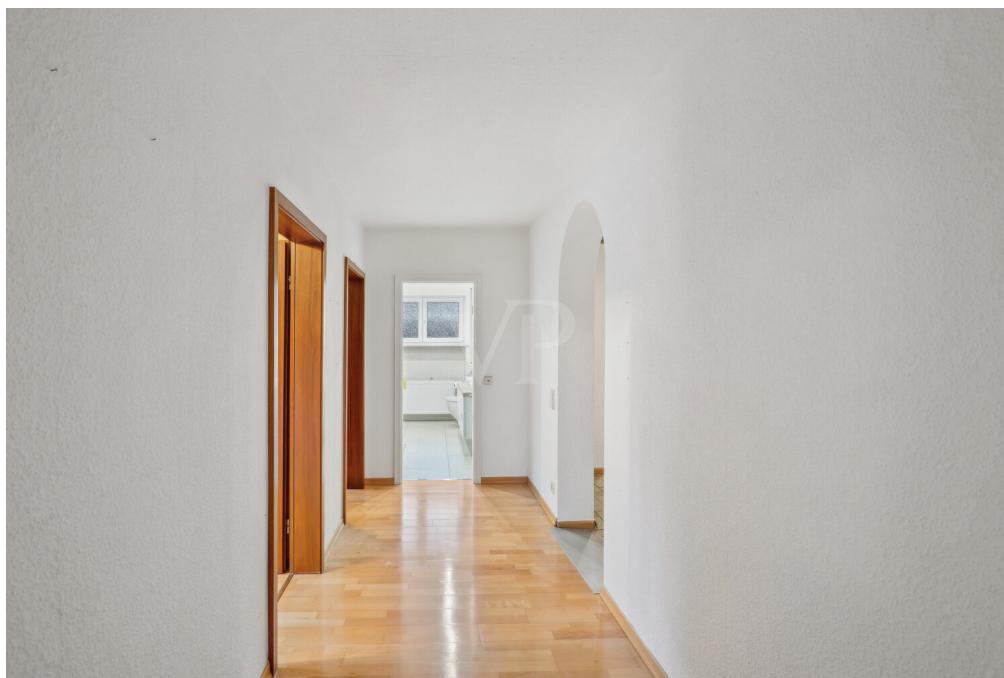
Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## The property



Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## The property



Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## The property



Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## The property



Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## The property



Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## The property



Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## The property



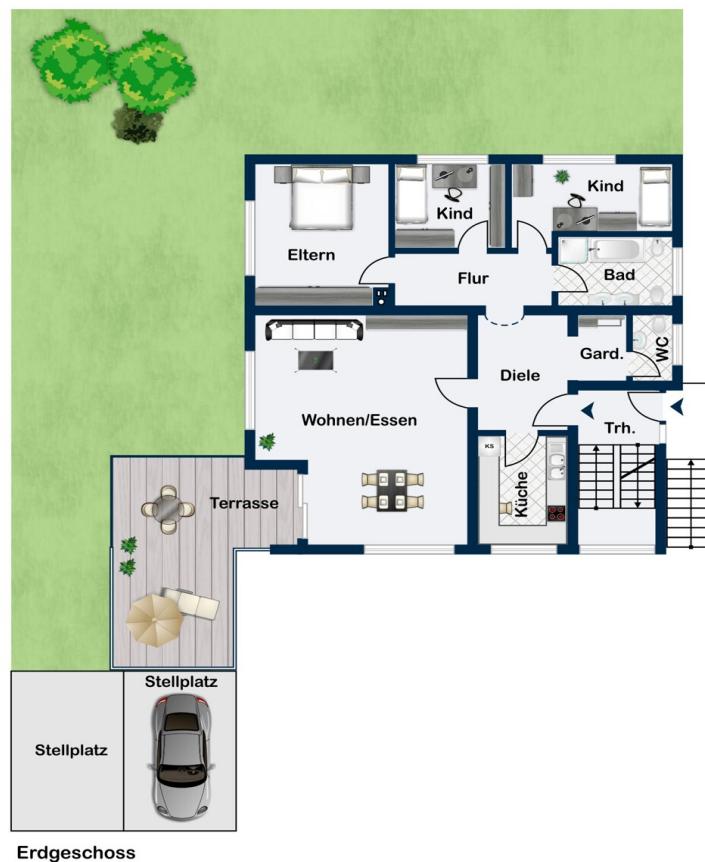
Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

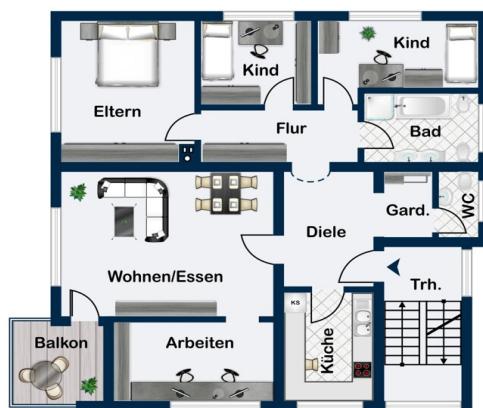
## The property



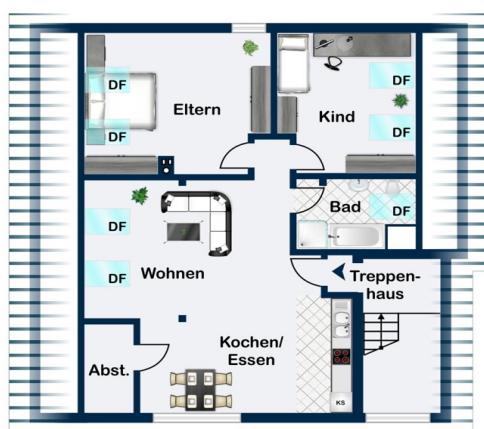
Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Floor plans





Obergeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## A first impression

Das Mehrfamilienhaus in Erfenbach ist eine wunderschöne, gepflegte Immobilie, die sich durch ihre durchdachte Raumauflistung 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!

**Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## All about the location

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.

**Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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