

Kaiserslautern / Erfenbach

## Acogedora casa multifamiliar con un jardín idílico

*Número de propiedad: 25199744*



**PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 288 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 985 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25199744
Superficie habitable	ca. 288 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Dormitorios	8
Baños	4
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.08.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## La propiedad



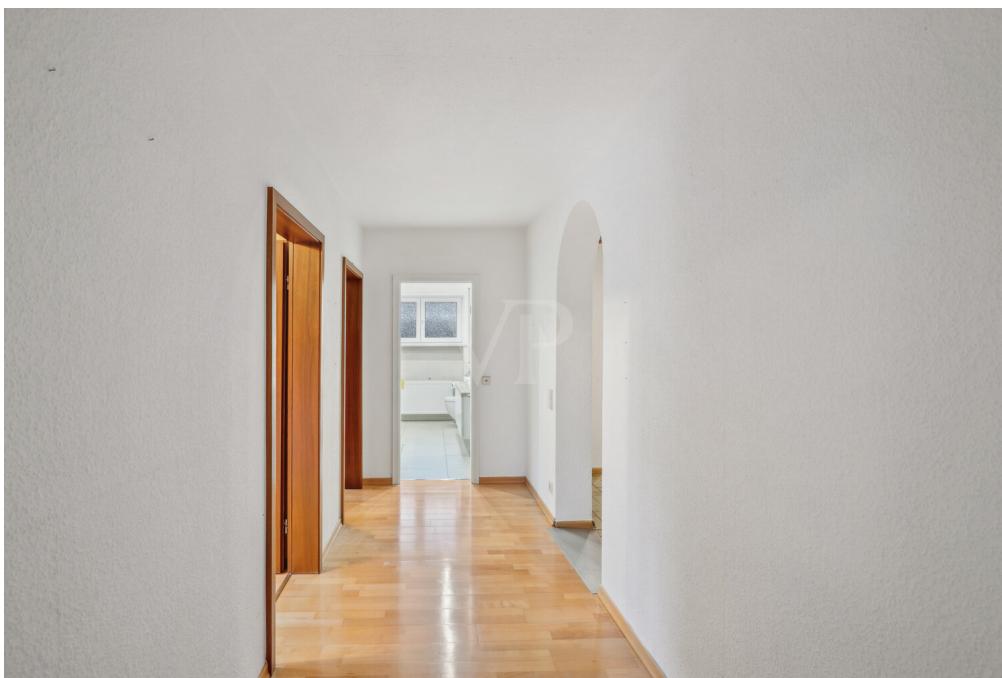
Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## La propiedad



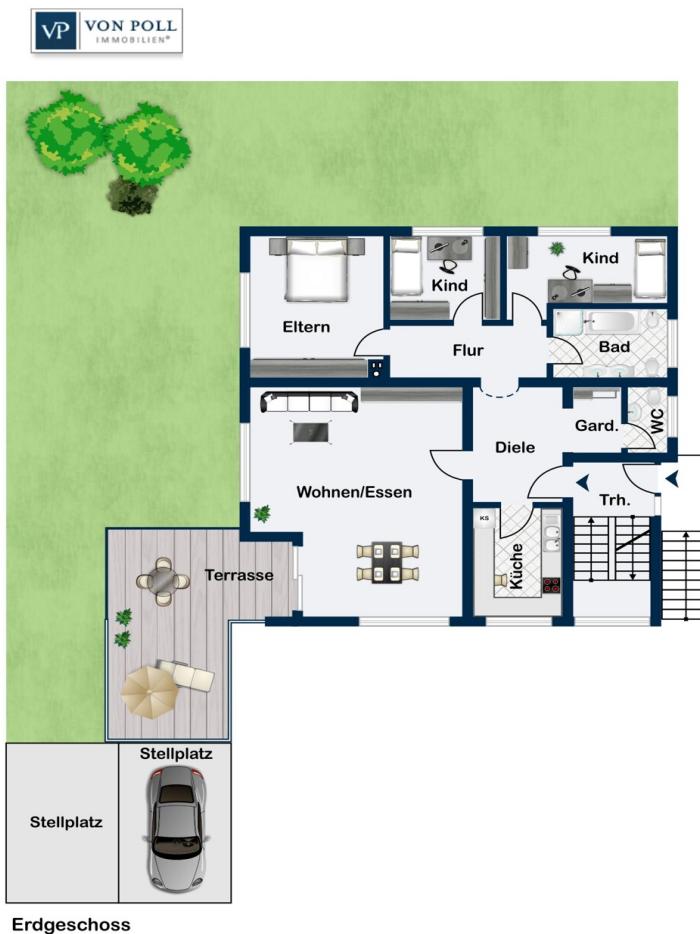
Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

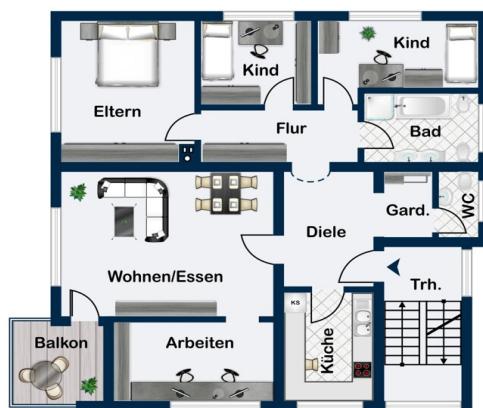
## La propiedad



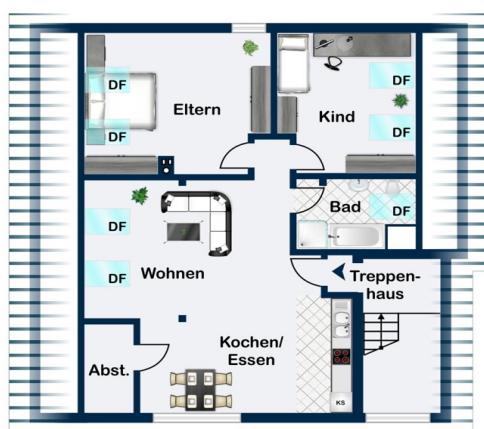
Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Planos de planta





Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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

Número de propiedad: 25199744 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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