

Kaiserslautern / Erzhütten

# Freistehendes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten

*Número de propiedad: 26199204*



**PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten**

- 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: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## De un vistazo

Número de propiedad	26199204
Superficie habitable	ca. 118 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.06.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## La propiedad



Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## La propiedad



Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## La propiedad



Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## La propiedad



Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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)

Währung	1999	1999	1999	1999
Marktpreis	4.159€	513.29€	606.68€	10.29%



Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## La propiedad



Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## La propiedad



Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## La propiedad



Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## La propiedad



**Hasret Karagöz**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

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



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

Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

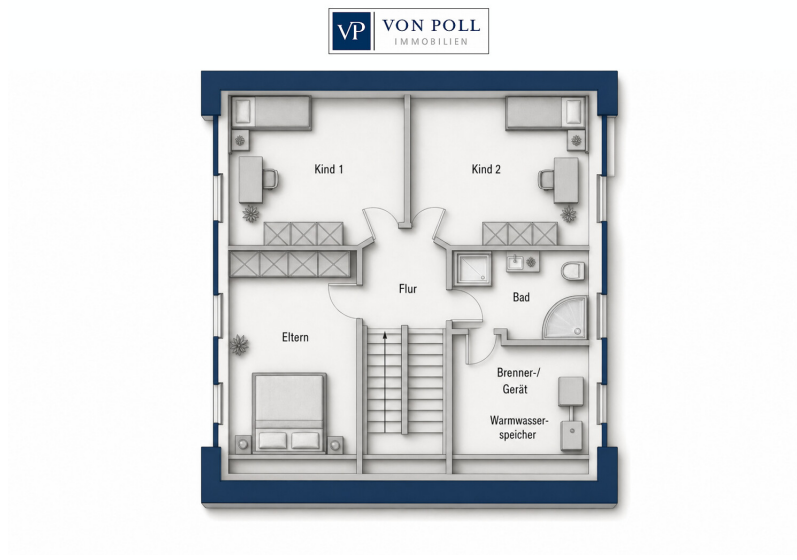
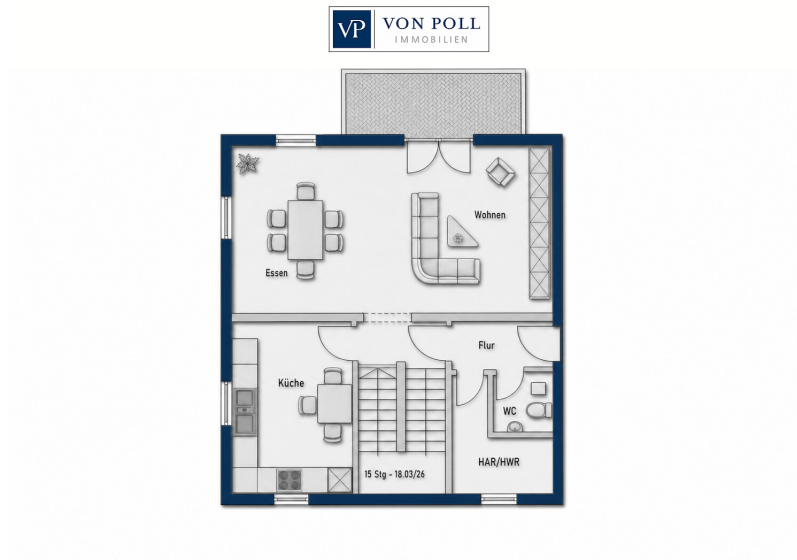
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

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

Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

## Planos de planta



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: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten**

## Una primera impresión

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Kaiserslautern-Erzhütten und bietet auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück rund 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die im Jahr 1999 errichtete Immobilie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal für Paare oder Familien mit individuellem Platzbedarf.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.

Seit der Errichtung wurde die Immobilie fortlaufend gepflegt. Im Jahr 2018 erfolgte die Erneuerung der Heizungsanlage, sodass sich das Haus technisch in einem zeitgemäßen Zustand befindet.

Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine angenehme und gleichmäßige Wärme und trägt zu einem behaglichen Wohngefühl bei.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse, wodurch ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht. Die angrenzende Terrasse sowie der Garten bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und überzeugt durch eine funktionale, zeitgemäße Ausstattung mit praktischem Komfort für den täglichen Gebrauch. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten im Alltag bietet.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen separaten Heizungsraum bzw. Abstellbereich, der sich besonders praktisch für Stauraum und Haustechnik nutzen lässt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zwei Stellplätze, die komfortable Parkmöglichkeiten bieten.

Insgesamt bietet die Immobilie ein angenehmes Wohnumfeld in ruhiger Lage und eine solide Grundlage mit viel Potenzial zur individuellen Nutzung.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Vereinbaren Sie einen Termin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet.

**Das Grundstück steht im Erbbaurecht der Reichswaldgenossenschaft. Der jährliche Erbbauzins beträgt 2602,84 €, das Erbbaurecht läuft bis zum 31.12.2097.**

**Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten**

## **Detalles de los servicios**

- Garage und zwei Stellplätze
- Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Terrasse mit Gartenfläche
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- Separater Heizungs-/Abstellraum im Dachgeschoss
- Heizungsanlage erneuert (2018)

**Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Kaiserslauterer Stadtteil Erzhütten. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer naturnahen Umgebung am Rand des Pfälzerwaldes. Die verkehrsberuhigte Wohnlage bietet ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Kaiserslauterer Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Gleichzeitig sorgen die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu den Bundesstraßen für kurze Wege in die umliegenden Regionen.

Die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Wald- und Naherholungsgebieten bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten. Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer guten städtischen Infrastruktur und eignet sich gleichermaßen für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.

**Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten**

## Otros datos

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número de propiedad: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Carsten Cherdron**

---

**Fruchthallstraße 11, 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)**