

Kaiserslautern

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger und stadtnaher Lage

CODE DU BIEN: 26199203



PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 525 m²

CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26199203
Surface habitable	ca. 120 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1950
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	229.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1993
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	332.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

La propriété



CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

La propriété



CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

La propriété



CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

La propriété



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



CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

La propriété



CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

La propriété



CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

La propriété



CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

La propriété



CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

La propriété

A professional portrait of Hasret Karagöz, a real estate agent. She is a woman with long dark hair, wearing a black blazer, standing with her arms crossed in a bright, modern office environment. The background shows a clean, minimalist interior with white walls and a wooden floor.

VP | **VON POLL**
IMMOBILIEN

Hasret Karagöz
Selbstständige Immobilienberaterin
Immobilienmaklerin

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

CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage nahe dem Stadtzentrum von Kaiserslautern bietet auf ca. 120 m² Wohnfläche ein helles Zuhause, ideal für Paare oder Familien. Das ca. 525 m² große Grundstück überzeugt mit einem angelegten Garten sowie zwei Terrassen und bietet viel Platz im Grünen.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.

Das im Jahr 1950 erbaute Haus wurde 1993 umfassend modernisiert und befindet sich in gepflegtem Zustand.

Im Zuge der Modernisierungen wurde das Haus technisch und baulich auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Erneuert wurden unter anderem Elektrik, Sanitäranlagen, Heiztechnik, Fenster sowie das Dach; zusätzlich erfolgten An- und Umbauten zur Erweiterung der Wohn- und Nutzfläche.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine großzügige Diele sowie ein gemütliches Wohnzimmer mit Kachelofen und eine Küche mit Essbereich, die eine einladende Wohnatmosphäre schaffen. Beide Räume bieten Zugang zur Terrasse und verbinden den Wohnbereich direkt mit dem Außenbereich. Von dort führt eine Treppe hinunter zur Gartenterrasse und sorgt für eine praktische Verbindung der Ebenen im Garten. Ein Tageslichtbad mit Dusche ergänzt diese Etage. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die im Erdgeschoss verlegte Fußbodenheizung, die ein angenehmes Raumklima schafft.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei der Schlafzimmer sind miteinander verbunden und eröffnen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein helles Tageslichtbad mit Badewanne rundet diese Etage ab.

Das Kellergeschoss umfasst einen Wasch- und Trockenraum sowie mehrere Abstellräume und bietet viel Stauraum. Über den Keller besteht zudem ein direkter Zugang zum Garten sowie zur Gartenterrasse.

Ein Abstellbereich auf der Terrasse steht zur Verfügung. Die Garage sowie ein Außenstellplatz direkt am Haus bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Das Haus bietet ein angenehmes, offenes Wohngefühl durch viel Tageslicht und gut nutzbare Außenbereiche. Die ruhige, zugleich zentrale Lage in Kaiserslautern sowie die funktionale Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Vereinbaren Sie

gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

Das Grundstück steht im Erbbaurecht mit einem jährlichen Erbpachtzins von 987,80 € und einer Laufzeit bis zum 01.01.2050. Bei Verlängerung um weitere 75 Jahre beträgt der Erbpachtzins 5.880 € jährlich und ist wertgesichert.

CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

Détails des commodités

- Garage und Stellplatz
- zwei Terrassen
- Garten
- Abstellraum auf der Terrasse
- großzügige Eingangsdiele
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Einbauküche mit Essbereich und Terrassenzugang
- Wohnzimmer mit Kachelofen und direktem Zugang zur Terrasse
- Tageslichtbad mit Badewanne im OG sowie Dusche im EG
- Echtholztreppe
- Tageslichtbad mit Dusche im Obergeschoss
- Fliesen im EG, Teppichboden im OG
- Keller und ausbaufähiger Dachboden
- Modernisierung 1993:
 - Neubau/Anbau Windfang u. Garage
 - Terrassenerweiterung inkl. Zugang vom Wohnzimmer zur Garage
 - Errichtung Abstellraum
 - Fenster Windfang & Südseite EG erneuert
 - Velux-Dachfenster im OG (KiZi, Bad) u. Speicher
 - Elektro komplett erneuert (neue Sicherungskästen, getrennte Absicherung je Stockwerk)
 - Wasserleitungen & Bäder komplett erneuert
 - Kachelofen
 - Gastherme im Keller
 - Wassergeführte Fußbodenheizung im EG
 - Heizkörper im gesamten OG
 - Küche erneuert
 - Dach neu eingedeckt
 - Dachschrägen im OG gedämmt
 - Speicher für späteren Ausbau vorbereitet
- Erbpachtgrundstück
 - Erbpachtzins: 987,80 € jährlich und Laufzeit bis 01.01.2050
 - bei Verlängerung um 75 Jahre: 5.880 € jährlich, wertgesichert

CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Stadtteil Grübentälchen in Kaiserslautern, einem beliebten Wohnquartier im östlichen Stadtgebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die Umgebung zeichnet sich durch ein gepflegtes Straßenbild, viel Grün sowie eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre aus.

Die Innenstadt von Kaiserslautern ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen Wohnlage abseits des direkten Stadtrubels.

Die Nahversorgung ist sehr gut ausgebaut. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung und sind schnell erreichbar. Auch größere Einkaufszentren sowie die Innenstadt liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls sehr gut gewährleistet. Hausarztpraxen, Fachärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umfeld und sorgen für eine komfortable gesundheitliche Betreuung.

Für Familien bietet die Lage ein attraktives Umfeld mit Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in gut erreichbarer Nähe. Dadurch eignet sich der Standort gleichermaßen für Familien, Paare und Berufstätige.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie an das überregionale Straßennetz. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut und sorgt für zusätzliche Flexibilität.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, sehr guter Infrastruktur und der Nähe zur Innenstadt von Kaiserslautern.

CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26199203 - 67657 Kaiserslautern

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carsten Cherdron

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com