

Kaiserslautern / Erfenbach

# Charmantes Einfamilienhaus – Wohlfühlzuhaus für die ganze Familie

????????? ??????????: 25199202



???? ??????: 280.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 436 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????  | 25199202             |
| ???????????         | ca. 125 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????           | 5                    |
| ????????????? ???   | 4                    |
| ??????????          |                      |
| ??????????          | 3                    |
| ????? ????????????? | 1929                 |
| ????? ????????????? | 2 x ????????????     |
|                     | ????? ?????????????, |
|                     | 1 x ???????          |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 280.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????                                                                         |
|                      | ????????????????                                                                      |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2021                                                                                  |
| ?????????            | ???????                                                                               |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 30 m²                                                                             |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | WC ????????????,<br>?????, ?????,<br>????????????????<br>????????, ?????????          |

???????? ?????????: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

????????????? ???????????

|                                                 |                         |                                                                          |                |
|-------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                        | ?????????? ??????????   | ?????????????????<br>??????????                                          | BEDARF         |
| ???? ???????????                                | ?????? ???????<br>????? | ?????? ???????<br>??????????                                             | 402.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????? ?? | 13.02.2035              | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                | H              |
| ???? ???????????                                | ?????                   | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1929           |

??????? ???????? : 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

?? ????????



??????? ?????????: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

?? ????????



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

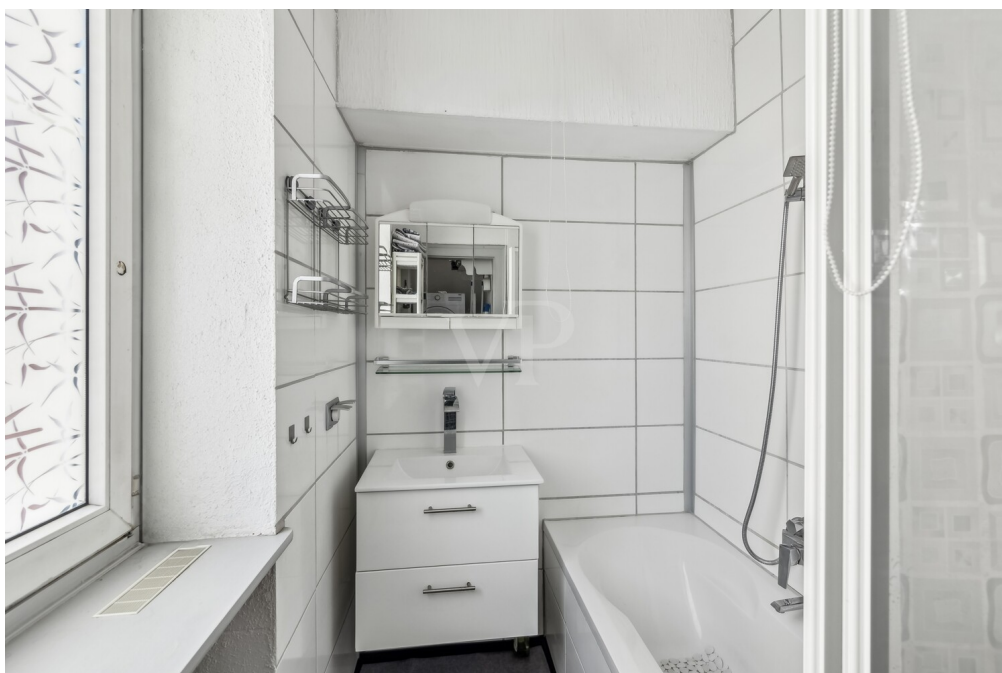
**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)



??????? ?????????: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

?? ????????





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

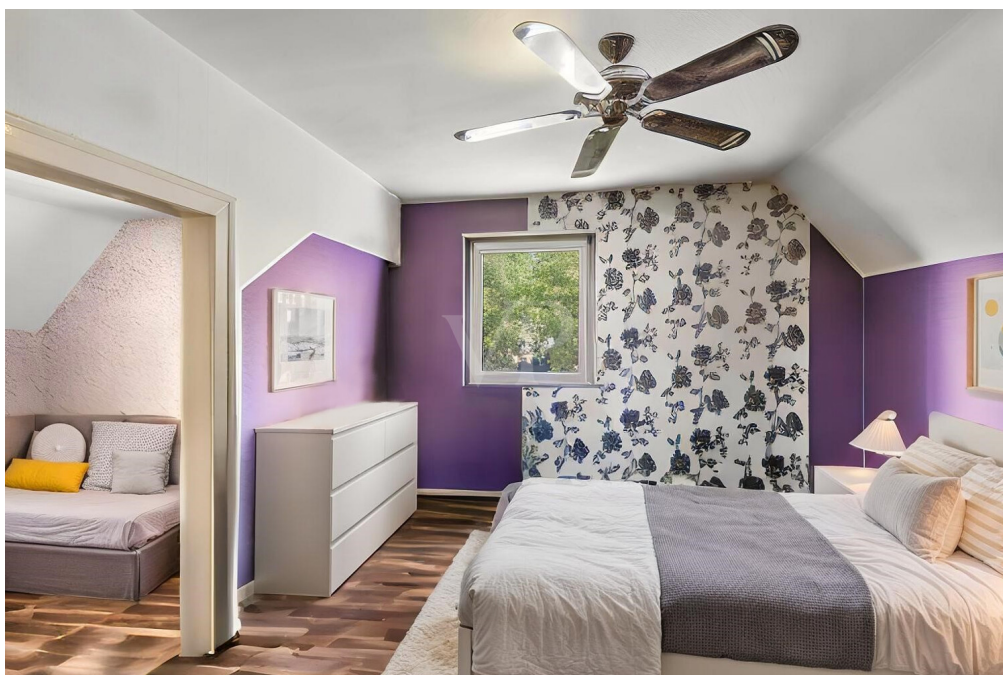
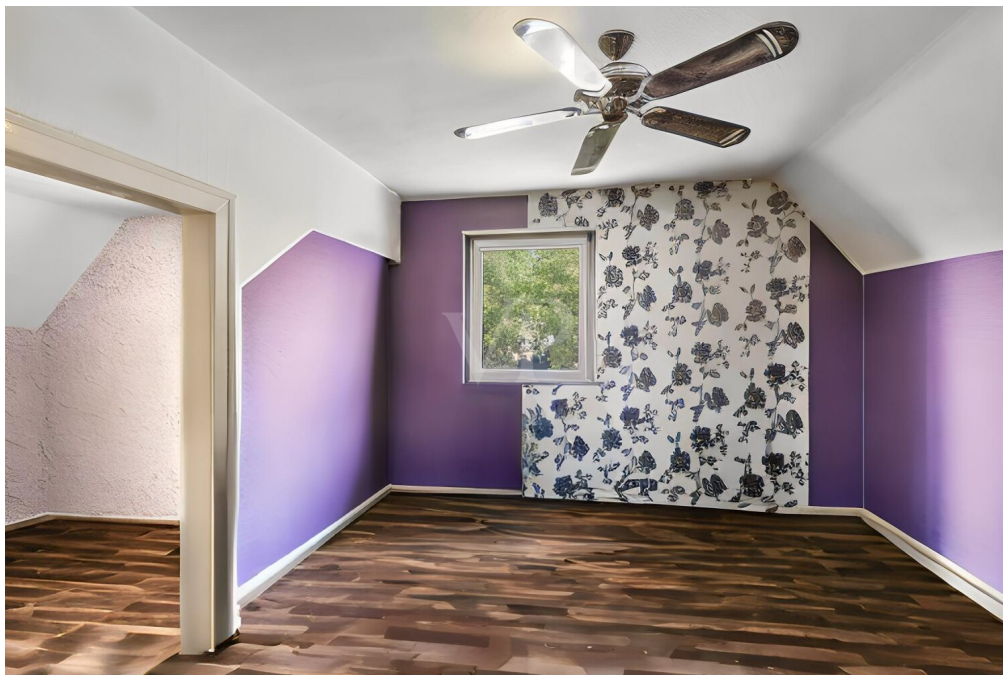
??????? ???????? : 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

?? ????????



??????? ?????????: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

?? ????????



 VON POLL  
IMMOBILIEN

**Hasret Karagöz**

Selbstständige Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin

✉ hasret.karagoez@von-poll.com

☎ 0631 41499890

??????? ?????????: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

?? ????????



## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

??????? ???????: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

## ??? ?????? ??????????

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> auf einem rund ca. 436 m<sup>2</sup> großen Grundstück ideale Bedingungen für Familien bietet. Das 1929 errichtete Haus vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort und wurde zuletzt im Jahr 2021 umfassend modernisiert: Dach, Garage, Fassade sowie die im Keller untergebrachte Heizungsanlage wurden erneuert – so ist das Gebäude langfristig gepflegt und werterhaltend.

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen gepflegten Innenhof, der Platz für zwei PKW-Stellflächen bietet. Zusätzlich steht eine Garage mit erneuertem Dach und Fassade zur Verfügung, sodass sichere und wettergeschützte Parkmöglichkeiten gegeben sind.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller, offener Wohnbereich mit Küche und Essplatz, der durch einen Kamin eine besonders einladende Atmosphäre erhält. Ein Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene. Im Obergeschoss befinden sich drei Kinderzimmer – zwei davon miteinander verbunden – sowie ein weiteres Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet praktische Abstellflächen, während der Keller zusätzlichen Raum für Vorräte, Hobbys oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten bereithält und die moderne Heizungsanlage beherbergt.

Der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Der großzügige Garten mit gepflegtem Rasen, Pavillon und Gartenhaus lädt zum Spielen, Entspannen und geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden ein. Der Innenhof bietet darüber hinaus Platz für zwei weitere Fahrzeuge.

Dieses Einfamilienhaus bietet nicht nur großzügige Räume und ein lichtdurchflutetes Wohnkonzept, sondern auch ein Zuhause, in dem Kinder sich entfalten und die ganze Familie sich rundum wohlfühlen kann.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Hauses.

??????? ?????????: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

???????????????? ???? ?????????

- Kamin
- Offene Wohnküche
- Großer Garten mit Gartenhaus und Pavillon
- Keller
- Garage
- Dach samt Dämmung erneuert (2021)
- Garagendach erneuert (2021)
- Dächer von Pavillon und Gartenhaus erneuert (2021)
- Fassade (Haus und Garage) mit Lotus-Effekt (2021)
- Hofeinfahrt
- Stellplatz

??????? ?????????: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

??? ??? ??? ???????????

Der Stadtteil Erfenbach liegt nordwestlich von Kaiserslautern am Rande des Pfälzerwaldes und grenzt an die Ortsteile Siegelbach, Erzhütten-Wiesenthalerhof und Sambach sowie an die Gemeinde Otterbach. Umgeben von Wald im Süden und landwirtschaftlich genutzter Fläche im Norden, bietet Erfenbach eine ruhige und naturnahe Wohnlage. Die gute Anbindung an das Stadtzentrum von Kaiserslautern ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt. Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Zudem ist Erfenbach durch die Umgehungsstraße verkehrstechnisch gut erschlossen, was die Straßen entlastet.

Erfenbach vereint Ruhe, Natur und Komfort – ein idealer Wohnort für Familien, die Lebensqualität und gute Erreichbarkeit gleichermaßen schätzen.

??????? ?????????: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 402.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: +49 631 - 41 49 989 0  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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