

Katzweiler

???????????????? ????????????????? – ??????????,
???????????????????? ???? ???, ?? ????????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 25199045



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 355,62 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 432 m²

Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

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

Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ??? ??????

???????? ?????????	25199045
???????????	ca. 355,62 m²
????? ??????	????????????? ??????
?????????	7
?????????? ??? ??????????	5
?????????	3
???? ?????????????	2006
????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	649.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2020
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 49 m²
??????	???????, WC ????????????, ??????, ?????, ?????????????? ????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

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

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	?????	?????? ??????????? ??????????	89.40 kWh/m ² a
?????????? ?????????????? ?????? ??	19.12.2026	????????? ????????????? ?????????	C
???? ??????????	?????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2006

Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

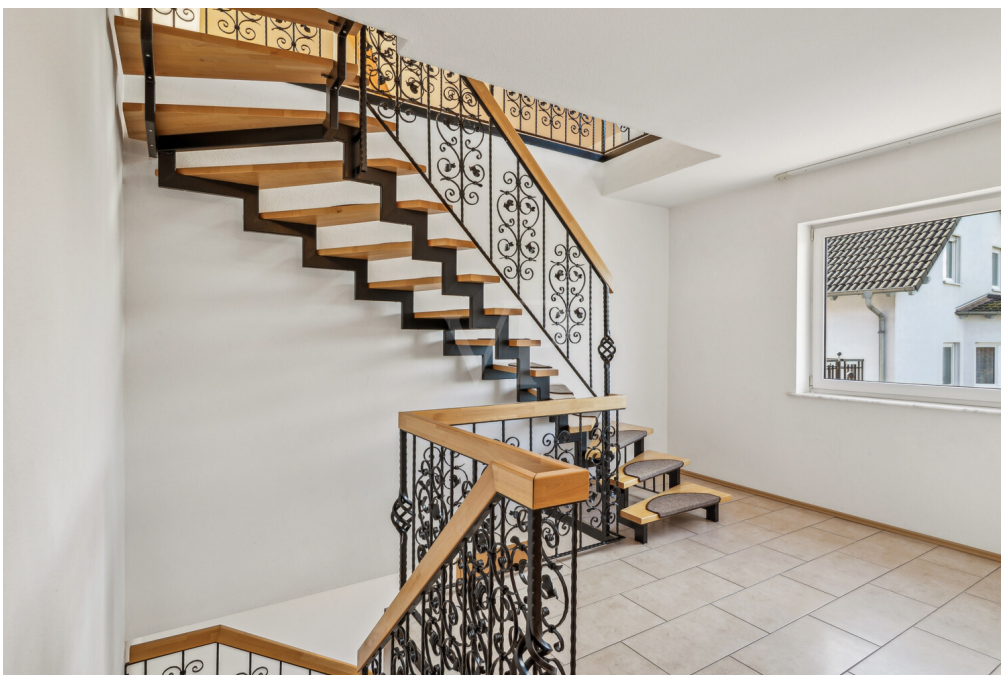
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Hasret Karagöz
Selbstständige Immobilienberaterin
Immobilienmaklerin

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



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

Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

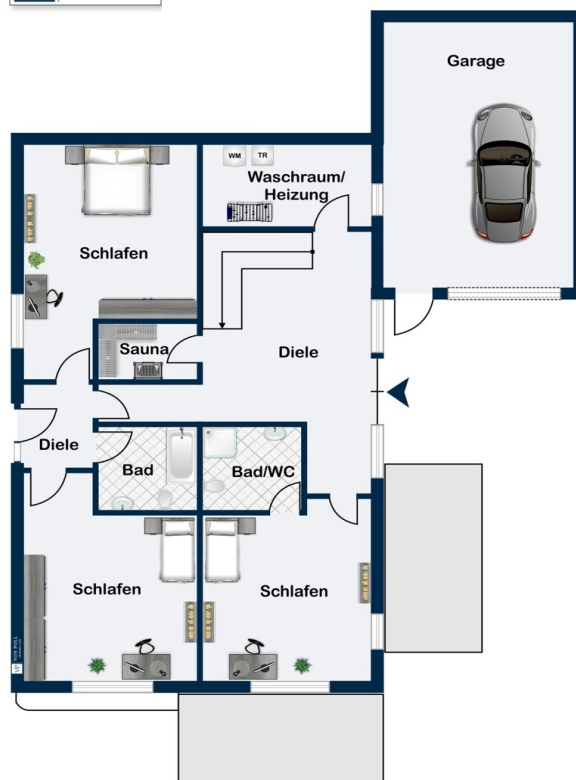
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

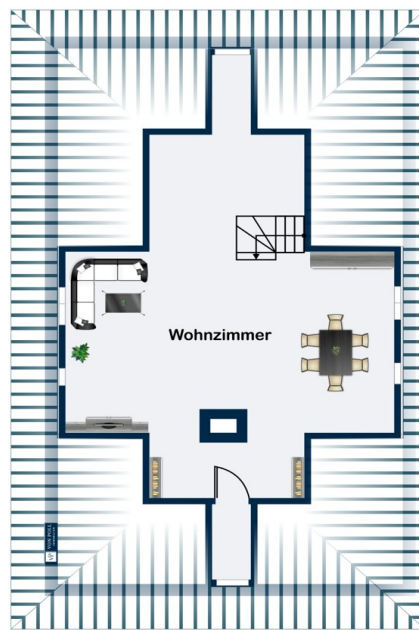
??????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

??? **?????** **?????????**

Willkommen in diesem stilvollen Einfamilienhaus mit ca. 355,62m² Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 432m² – ein Ort für komfortables und individuelles Wohnen. Die 2006 erbaute und 2020 modernisierte Immobilie besticht durch großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und hochwertige Ausstattung – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Wohnkomfort und Lebensqualität legen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Eingangsdiele, die zu drei Schlafzimmern führt, darunter eines mit eigenem Bad und Dusche. Für Entspannung sorgt die private Sauna, ergänzt durch ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Über die Garage mit elektrischem Tor gelangen Sie direkt ins Haus – ein Plus an Komfort im Alltag.

Das Obergeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich, in den sich die moderne Küche mit Kochinsel harmonisch einfügt – perfekt für geselliges Kochen und gemeinsame Stunden. Der elegante Wohnbereich wird durch einen stilvollen Kamin ergänzt, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt und den Raum zu einem gemütlichen Mittelpunkt des Hauses macht. Zwei weitere Räume lassen sich flexibel als Schlaf- oder Arbeitsbereich nutzen und bieten damit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Lebenskonzepte. Ein geschmackvoll ausgestattetes Bad sowie ein separates Gäste-WC runden diese Ebene sowohl funktional als auch ästhetisch ab. Vom Wohn- und Arbeitsbereich aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die mit ihrem offenen Ausblick zum Verweilen, Sonnen und Entspannen einlädt – ein idealer Ort für erholsame Stunden im Freien.

Die Böden im Erd- und Obergeschoss sind modern gefliest, verbinden elegante Optik mit pflegeleichter Funktionalität.

Im Dachgeschoss bildet eine offene Galerie mit Kamin das Herzstück. Zahlreiche Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Ob zum Entspannen, Arbeiten oder für kreative Hobbys – dieser Bereich bietet einen vielseitigen Rückzugsort mit besonderem Wohlgefühlcharakter, ergänzt durch hochwertigen Parkettboden.

Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Rollläden, die Garage mit elektrischem Tor, eine Hofeinfahrt sowie ein Stellplatz. Große Fensterfronten schaffen ein offenes, einladendes Wohngefühl.

Dieses exklusive Haus vereint Großzügigkeit, Komfort und stilvolles Wohnen auf harmonische Weise – überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

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

- Fliesenboden
- Parkettboden
- Offene Küche mit Kücheninsel
- Sauna
- Kamin im OG
- Offene Galerie mit Kamin (DG)
- Elektrische Rollläden
- Großzügige Terrasse
- Garage mit elektrischem Tor
- Hauswirtschaftsraum
- Hofeinfahrt
- Stellplatz
- Direkter Zugang von der Garage ins Haus / Hauswirtschaftsraum

Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

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

Katzweiler verbindet naturnahe Ruhe mit bester Erreichbarkeit: Nur 10?km nördlich von Kaiserslautern gelegen, profitieren Sie von kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.

Die Anbindung ist optimal: Über die B270 sowie die Autobahnen A6 und A63 gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte. Der öffentliche Nahverkehr bietet regelmäßige Busverbindungen, und der Bahnhof Kaiserslautern sorgt für komfortable Zuganbindungen in die Region.

Die idyllische Lage am Rande des Pfälzerwaldes macht Katzweiler nicht nur zu einem attraktiven Wohnort, sondern auch zu einem idealen Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten in der Natur.

Für Familien ist Katzweiler besonders einladend: ruhige Wohnstraßen, sichere Nachbarschaft und ein starkes Gemeinschaftsgefühl schaffen ein entspanntes Umfeld für Kinder. Die Grundschule Katzweiler und die Kindertagesstätte Regenbogen sind in etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Einrichtungen folgen in der Nähe. Ärzte, Apotheken und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sind gut erreichbar, ebenso die S-Bahn-Station Katzweiler in rund elf Minuten zu Fuß.

Katzweiler bietet Familien ein sicheres, naturnahes und gut angebundenes Zuhause mit ausgezeichneter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten – die perfekte Wahl für ein glückliches Familienleben.

Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.12.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 89.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25199045 - 67734 Katzweiler

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

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

Carsten Cherdron

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

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

www.von-poll.com