

Kaiserslautern

# Exklusives Dreifamilienhaus in bester Lage des Uni-Wohngebiets

**Codice oggetto: 25199711**



**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 302 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 558 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25199711
Superficie netta	ca. 302 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

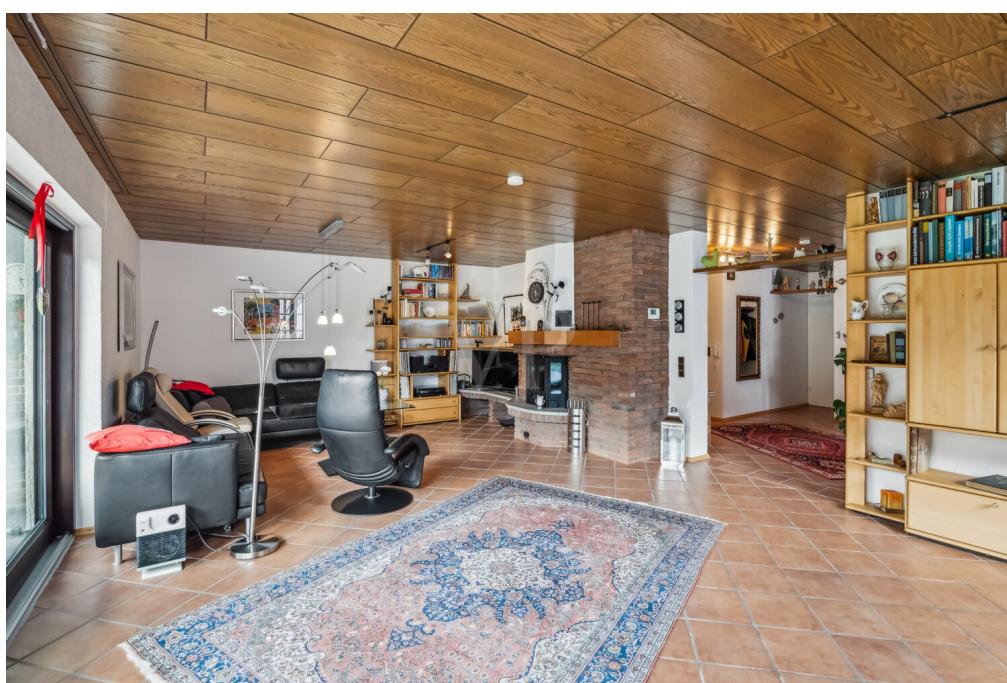
Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	86.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.06.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## La proprietà



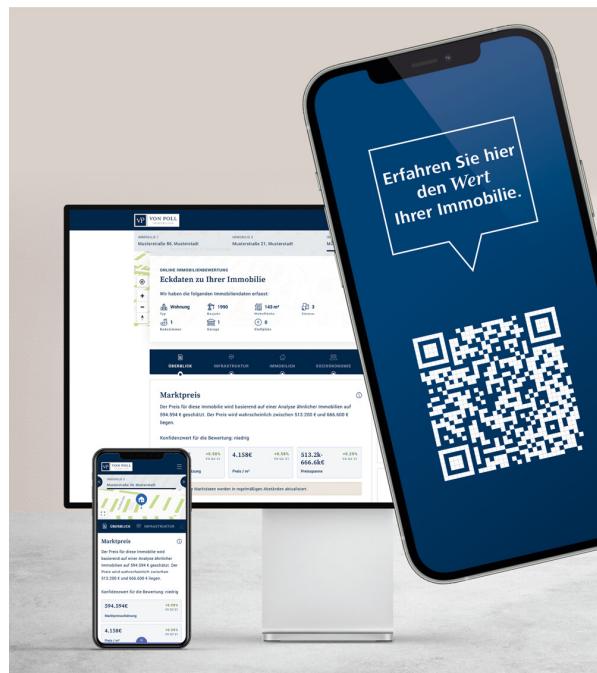
Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## La proprietà



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

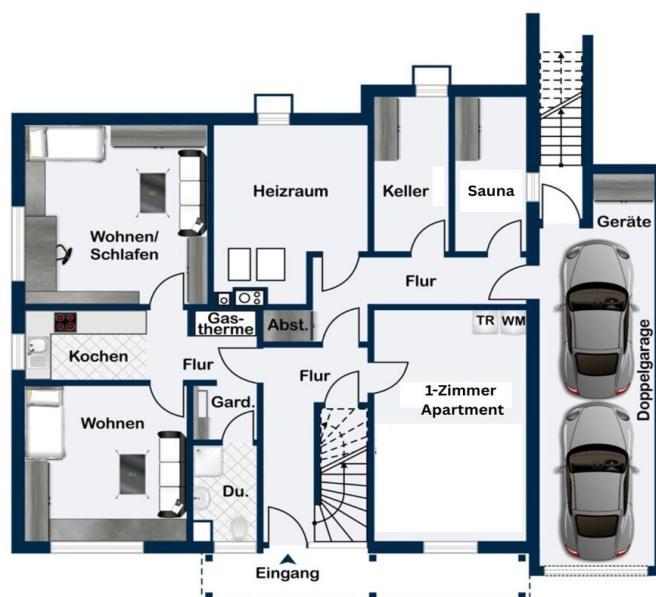
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0631 - 414 99 89 0**

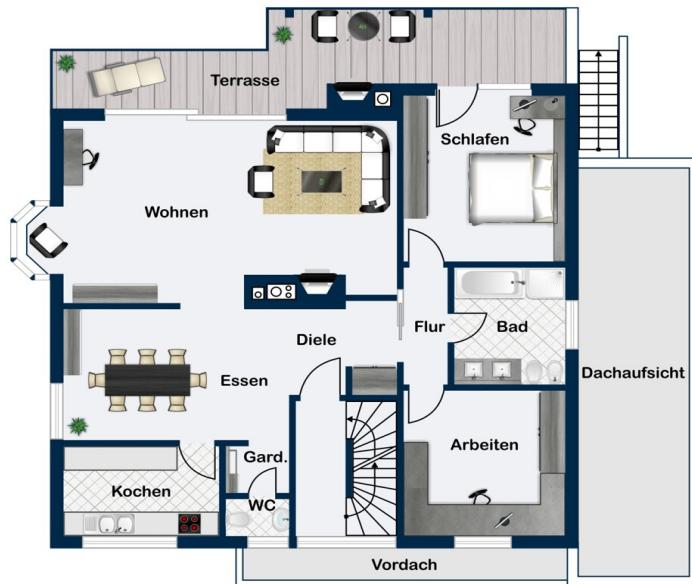
Partner-Shop Kaiserslautern | Fruchthallstraße 11 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

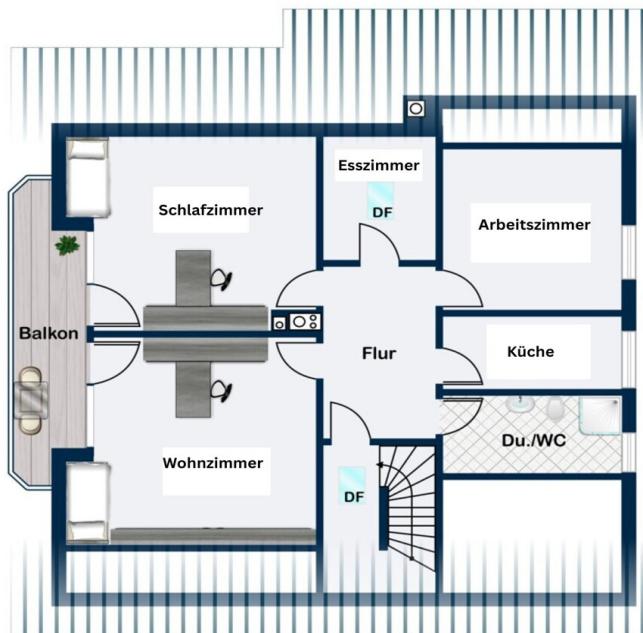
## Planimetrie



Kellergeschoß



Erdgeschoss



**Dachgeschoss**

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## Una prima impressione

In einer der begehrtesten Lagen des Uni-Wohngebiets präsentiert sich dieses besondere Mehrfamilienhaus auf einem Eigentumsgrundstück – eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Wert auf eine solide Bausubstanz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine hervorragende Lage legen. Die Immobilie umfasst drei Wohneinheiten und verbindet Wohnkomfort mit langfristig stabilen Perspektiven.

Im Kellergeschoss befinden sich eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung sowie ein zusätzliches 1-Zimmer-Apartment.

Die 2-Zimmer-Wohnung ist für 375 € Kaltmiete zzgl. 85 € Nebenkosten vermietet. Ergänzt wird das Untergeschoss durch eine Doppelgarage, praktische Kellerräume und eine Sauna.

Die weitläufige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume sowie den direkten Zugang in den Garten. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab. Diese Einheit wird derzeit von den Eigentümern bewohnt.

Die 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung bildet den Abschluss dieses Wohnhauses. Sie verfügt über einen sonnigen Balkon, eine einladende Küche und ein modernes Bad. Die Wohnung ist zuverlässig für 630 € Kaltmiete zzgl. 115 € Nebenkosten (Gesamt: 745 €) vermietet und bietet stabile Einnahmen.

Insgesamt verbindet dieses Mehrfamilienhaus eine solide Vermietbarkeit, attraktive Ausstattungsdetails und eine hervorragende Lage. Die klare Struktur der Wohneinheiten ermöglicht sowohl eine eigennutzungsorientierte Planung als auch eine langfristige Vermietung.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## Dettagli dei servizi

- Eigentumsgrundstück
- Sauna
- Doppelgarage
- Photovoltaikanlage
- Rasenberegnungsanlage und Mähroboter im Garten
- Treppenhaus aus hochwertigem Granit
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Solar-Warmwasser-Aufbereitung
- Außen-Mauern in 36er Poroton
- Dachdämmung mit 10cm Styropor zwischen und 6cm Styrodur auf den Sparren

Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## Tutto sulla posizione

Das Uniwohngebiet in Kaiserslautern liegt nahe der Technischen Universität und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und großzügigen Grünflächen. Es verfügt über einen optimalen verkehrstechnischen Innenstadt-Anschluss, die nächste Haltestelle ist in nur 5 Minuten erreichbar. Zudem ist entspanntes und kostenfreies Parken im Wohnviertel möglich.

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt ausgezeichnet: Stadtbusse verbinden das Wohngebiet in kurzen Abständen mit der Universität und der Innenstadt, während die Nähe zur Autobahn A6 schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte ermöglicht. Gut ausgebauten Fahrrad- und Fußwege sorgen zusätzlich für eine umweltfreundliche und komfortable Erreichbarkeit.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend. Supermärkte, Apotheken und ein Fitnessstudio befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Familien stehen mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie ein Gymnasium zur Verfügung. Zahlreiche Grünanlagen und Spielplätze bieten Erholungsmöglichkeiten und schaffen eine hohe Lebensqualität für Menschen jeden Alters.

Ein begehrter Wohnort für eine breite Zielgruppe – von Studierenden und Berufstätigen bis hin zu Familien.

**Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 86.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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

**Codice oggetto: 25199711 - 67663 Kaiserslautern**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carsten Cherdron

---

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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