

**Kaiserslautern**

# Bella casa indipendente su un grande appezzamento di terreno - vicino al PRE-Park

**Codice oggetto: 25199781**



**PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 694 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25199781 - 67657 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: 25199781 - 67657 Kaiserslautern**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25199781
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	1
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	415.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25199781 - 67657 Kaiserslautern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo energetico	<b>299.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>14.01.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1938</b>

Codice oggetto: 25199781 - 67657 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199781 - 67657 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199781 - 67657 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199781 - 67657 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199781 - 67657 Kaiserslautern

## La proprietà



**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: 25199781 - 67657 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199781 - 67657 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199781 - 67657 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199781 - 67657 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: 25199781 - 67657 Kaiserslautern

## Planimetrie



Erdgeschoss



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: 25199781 - 67657 Kaiserslautern**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> auf einem ca. 694 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Das 1938 errichtete und 1979 kernsanierte Haus bietet großzügigen Raum zur Umsetzung persönlicher Wohnkonzepte und richtet sich an Käufer, die eine durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu schätzen wissen. Im Jahr 2019 wurde die Fassade umfassend und hochwertig erneuert, wodurch sich das Objekt heute in einem äußerst gepflegten Erscheinungsbild präsentiert. Die Innenräume befinden sich derzeit im Rohbau und warten auf eine vollständige Neugestaltung. So eröffnet sich die Chance, das Innere ganz nach eigenen Vorstellungen zu planen und modernen Wohnkomfort zu realisieren.

Die insgesamt sechs Zimmer verteilen sich auf zwei Ebenen und bieten genügend Platz für Familien oder Paare mit zusätzlichem Raumbedarf. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten, ein Esszimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Elternschlafzimmer nutzen lässt. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche und einen Essbereich. Das Tageslicht-Badezimmer ist barrierefrei konzipiert und wurde im Rahmen der letzten Modernisierung im Jahr 2019 vollständig erneuert.

Im Obergeschoss befinden sich vier zusätzliche Zimmer, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Vorhandene Leitungen ermöglichen den Einbau eines zusätzlichen Badezimmers in einem der Räume.

Die Immobilie erhielt im Jahr 2019 weitere umfangreiche Modernisierungen. Hierzu gehören der Austausch sämtlicher Fenster, die Erneuerung der Leitungssysteme für Gas, Wasser, Strom und Abwasser, die Modernisierung der Heizungsanlage sowie der komplette Umbau des Badezimmers zu einer barrierefreien Einheit. Das Dach wurde ca. 2015 erneuert und gedämmt.

Das großzügige Grundstück bietet neben dem Hauptgebäude eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze. Der weitläufige Garten mit einer weiteren überdachten Terrasse eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die Möglichkeit, ein Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und von den bereits durchgeführten Modernisierungen zu profitieren. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt bietet. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 25199781 - 67657 Kaiserslautern**

## **Dettagli dei servizi**

**Modernisierungen 2019:**

- neue Fenster
- Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)
- Heizungsanlagen
- Badezimmer (barrierefrei)
- neues Dach (ca. 2015)
- Garage und zwei Stellplätze
- großer Garten mit Terrasse und überdachter Terrasse

**Codice oggetto: 25199781 - 67657 Kaiserslautern**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Haus befindet sich in attraktiver Lage in unmittelbarer Nähe des beliebten Pre-Parks und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur. Supermärkte, Restaurants, Fitnessstudios sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.**

**Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Die nahegelegene Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen – ideal für Berufspendler und Vielreisende.**

**Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.**

**Codice oggetto: 25199781 - 67657 Kaiserslautern**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 14.1.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 299.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.**

**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**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.**

**Codice oggetto: 25199781 - 67657 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)**