

Kaiserslautern / Erfenbach

Affascinante casa indipendente: una casa accogliente per tutta la famiglia

Codice oggetto: 25199202



PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 436 m²

Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

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

Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25199202	Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Superficie netta	ca. 125 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1929	Superficie linda	ca. 30 m ²
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	402.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	13.02.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1929

Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

La proprietà



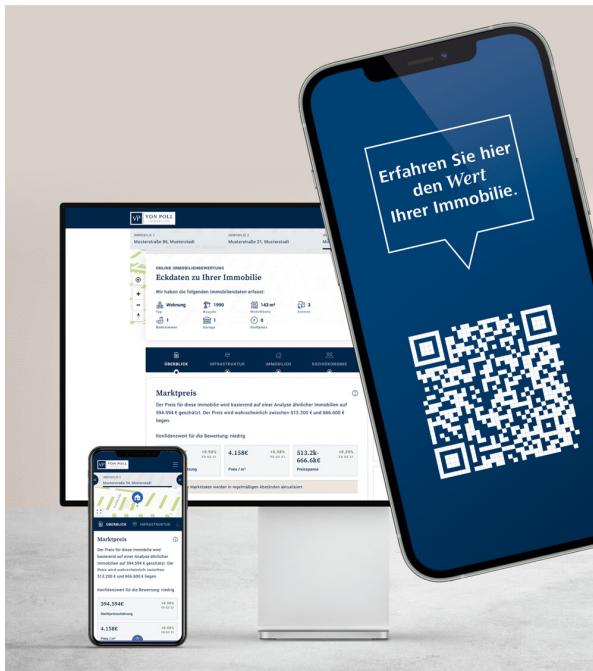
Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

La proprietà



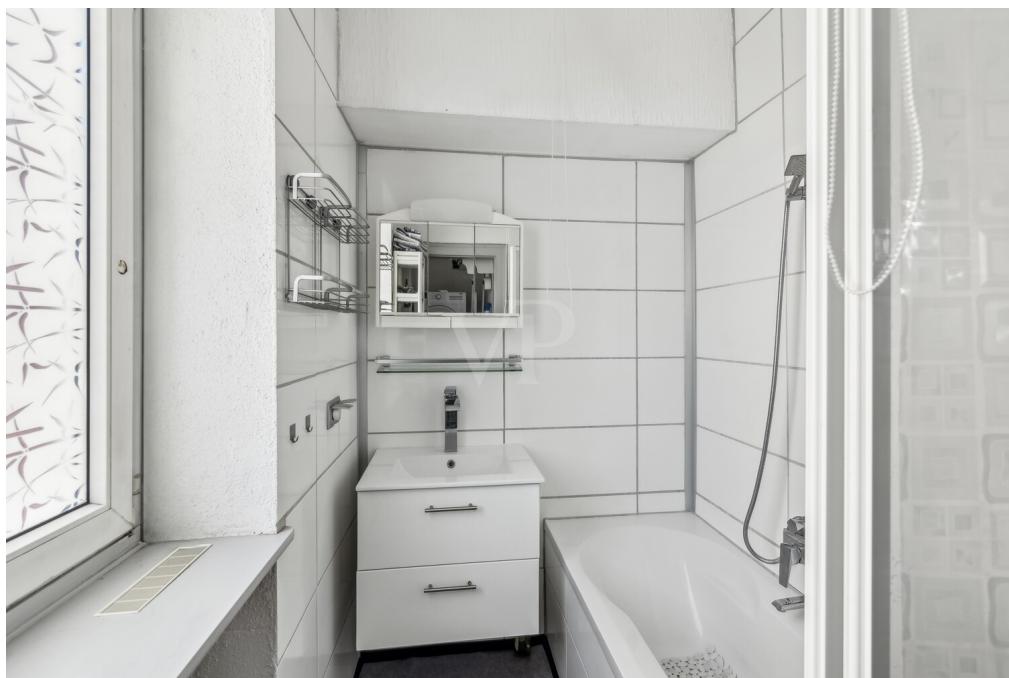
VP | VON POLL
IMMOBILIEN

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?

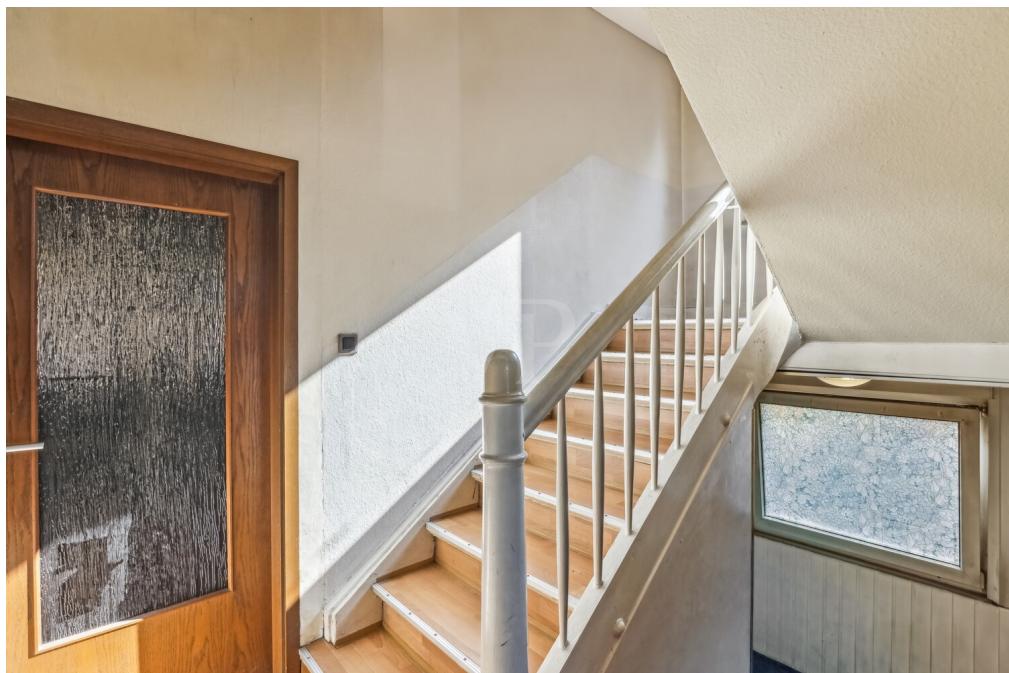
Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

La proprietà



A composite image for Von Poll Real Estate. On the left, there is a laptop and a smartphone displaying the company's website. In the center, a large smartphone shows a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. On the right, there is a dark blue vertical bar with the Von Poll logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." at the bottom. The website address "www.von-poll.com" is at the very bottom of the image.

Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

La proprietà



A portrait of a woman with long dark hair, wearing a black blazer, standing with her arms crossed. She is positioned in front of a white wall. In the background, there is a room with a wooden floor and a white chair. To the right, there is a logo for 'VON POLL IMMOBILIEN' and contact information for Hasret Karagöz.

Hasret Karagöz

Selbstständige Immobilienberaterin
Immobilienmaklerin

✉ hasret.karagoez@von-poll.com

📞 0631 41499890

Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

La proprietà



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 | 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

Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

Una prima impressione

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² auf einem rund ca. 436 m² 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.

Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 402.50 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25199202 - 67659 Kaiserslautern / Erfenbach

Partner di contatto

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

Carsten Cherdron

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com