

#### Kaiserslautern / Erfenbach

# Modernisierte Wohnung in begehrter Lage – lichtdurchflutet mit historischem Charme

Codice oggetto: 25199203



PREZZO D'ACQUISTO: 190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75,81 m<sup>2</sup> • VANI: 3



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



# A colpo d'occhio

Codice oggetto	25199203
Superficie netta	ca. 75,81 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1920
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	190.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie Iorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile



# Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	27.07.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	189.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900





























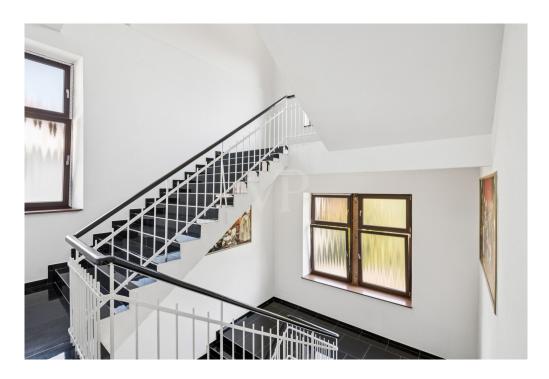






















#### La proprietà



#### 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

 $Partner-Shop\ Kaiserslautern\ |\ Fruchthallstraße\ 11\ |\ 67655\ Kaiserslautern\ |\ kaiserslautern@von-poll.com\ |\ \textit{www.von-poll.com/kaiserslautern}$ 





### La proprietà







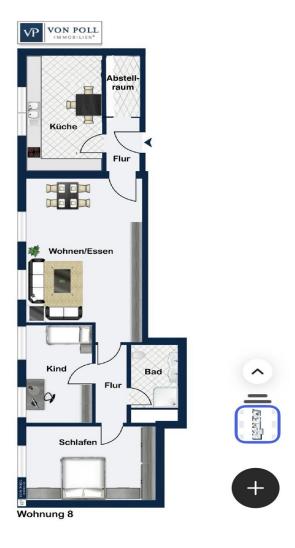
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

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

www.von-poll.com



#### **Planimetrie**



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, nor possiamo garantire la precisione delle informazioni.



#### Una prima impressione

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese modernisierte Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1920 vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 76 m² und insgesamt drei hellen Zimmern bietet dieses Objekt einzigartige Wohnqualität – bezugsfrei und bereit für neue Bewohner.

Die Wohnung befindet sich in einem historischen Gebäude, das 2020 umfassend modernisiert wurde. Schon beim Betreten des Gebäudes überzeugt das großzügige, moderne Treppenhaus mit seiner hellen und einladenden Atmosphäre. Ein zeitloser Eingangsbereich vermittelt direkt ein Gefühl von Wertigkeit und Charakter.

Der Wohnbereich ist geschickt geschnitten und ermöglicht vielfältige Einrichtungsideen. Die 2018 erneuerten, großzügigen Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und bieten einen herrlichen Ausblick über die Umgebung. Die dezente Umsetzung moderner Spots als Beleuchtung – ebenfalls aus 2020 – schafft in den gesamten Wohnräumen ein angenehmes, zeitgemäßes Lichtkonzept.

Die hochwertige, moderne Einbauküche ist im offenen Wohnbereich integriert und verfügt über sämtliche technische Geräte. Sie wurde 2020 verbaut und überzeugt mit klarer Linienführung und ausreichend Stauraum – ideal für anspruchsvolle Genießer. Das daran angrenzende Wohnzimmer wird damit zum kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden ein.

Zwei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Alle Räume sind mit modernen, großformatigen Fliesen ausgestattet, die durch ihre angenehme Haptik und Optik überzeugen und sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Die verwendeten Bodenbeläge sorgen für ein modernes Ambiente, das zur Architektur des Hauses passt.

Das moderne Badezimmer – ebenfalls 2020 komplett erneuert – begeistert mit einer großen, bodengleichen Dusche und hochwertigen Armaturen. Die zeitlose Gestaltung, gepaart mit durchdachter Funktionalität, rundet das tägliche Wohlfühlerlebnis ab.

Sicherheit und Komfort gewährleisten die moderne Video-Sprechanlage mit Bildspeicherung beim Klingeln – ein echter Pluspunkt für das heutige Wohnen.



Das Objekt vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und steht unter Denkmalschutz. Die gelungene Verbindung von Alt und Neu macht diese Wohnung unverwechselbar und sorgt für ein außergewöhnliches Wohngefühl sowie ein Stück gelebter Geschichte – ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Das großzügige, einladende Treppenhaus schafft eine freundliche Atmosphäre und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Die Wohnung ist bezugsfrei und ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die modernes Wohnen in ruhiger und gepflegter Umgebung schätzen. Sie befindet sich in einem gepflegten Haus, das insgesamt 14 Parteien beherbergt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, eine sehr modern ausgestattete Wohnung mit hellen Räumen und wunderschöner Aussicht zu entdecken. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von der Besonderheit dieser Immobilie.



#### Dettagli dei servizi

- Bezugsfrei
- 3 Zimmer
- Moderne Einbauküche
- Modernes Badezimmer mit großer Dusche
- Hochwertige, moderne Fliesen
- Moderne Fenster (Baujahr 2018)
- Dezente, moderne Spotbeleuchtung
- Stellplatz
- Innenhof
- Großzügiges, modernes Treppenhaus hell und einladend
- Moderne Video-Sprechanlage mit Bildspeicherung beim Klingeln
- erneuerte Wasserpumpe
- Neuanstrich der Fassade 2020
- Treppenhaus renoviert 2020



#### 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.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 189.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



#### 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