

Kaiserslautern

# Exklusives Dreifamilienhaus in bester Lage des Uni-Wohngebiets

Número da propriedade: 25199711



PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 302 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 558 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## Numa vista geral

Número da propriedade	25199711
Área	ca. 302 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	749.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	86.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.06.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984



Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## O imóvel





Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## O imóvel



Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## O imóvel





Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## O imóvel





Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## O imóvel



Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## O imóvel





Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## O imóvel



Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## O imóvel



## Ihre Immobilienspezialisten

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

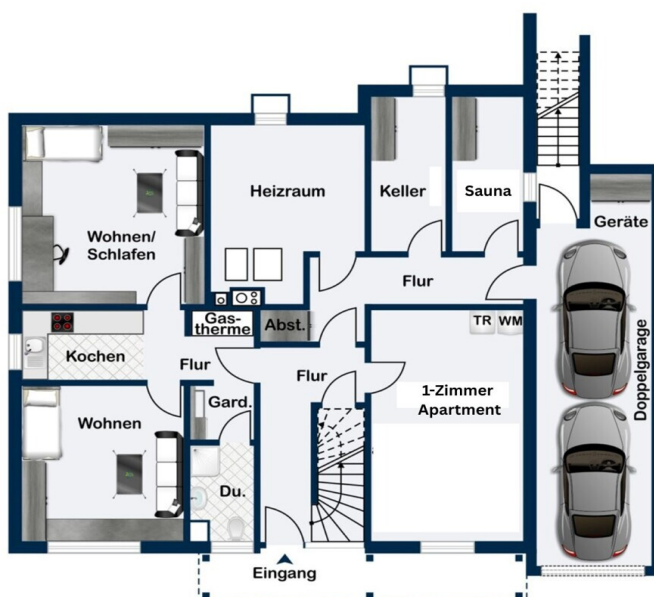
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

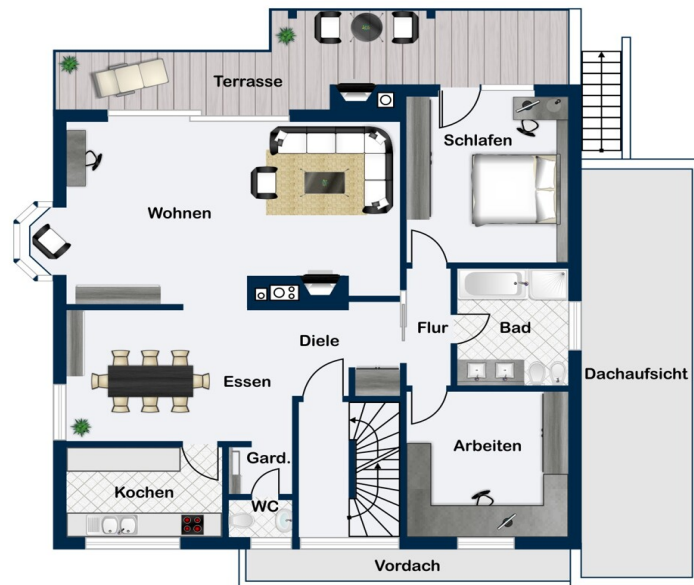
Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## Plantas dos pisos

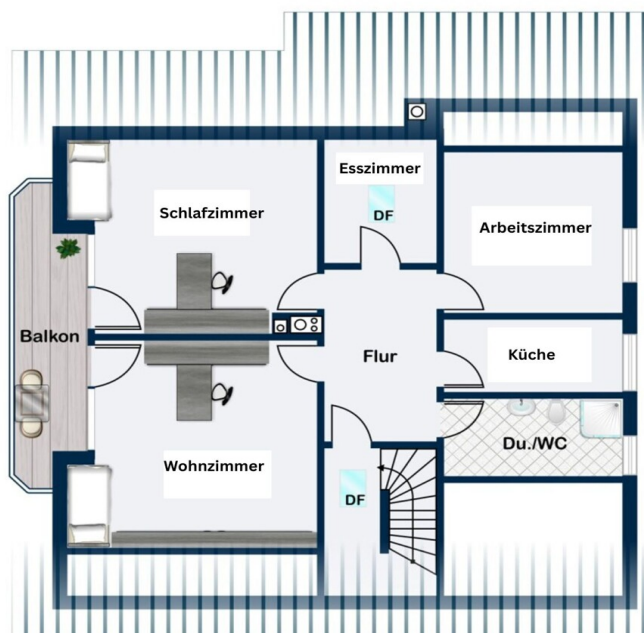


Kellergeschoss





Erdgeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## Outras informações

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número da propriedade: 25199711 - 67663 Kaiserslautern

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carsten Cherdrón

---

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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