

Kaiserslautern / Erzhütten

Freistehendes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten

Objektnummer: 26199204



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Auf einen Blick

Objektnummer	26199204
Wohnfläche	ca. 118 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	128.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Die Immobilie



Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Die Immobilie



Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Die Immobilie



Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Die Immobilie



Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Die Immobilie



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



Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Die Immobilie



Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Die Immobilie



Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Die Immobilie



Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Die Immobilie





Hasret Karagöz
Selbstständige Immobilienberaterin
Immobilienmaklerin
 hasret.karagoez@von-poll.com
 0631 41499890



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 | www.von-poll.com/kaiserslautern

Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

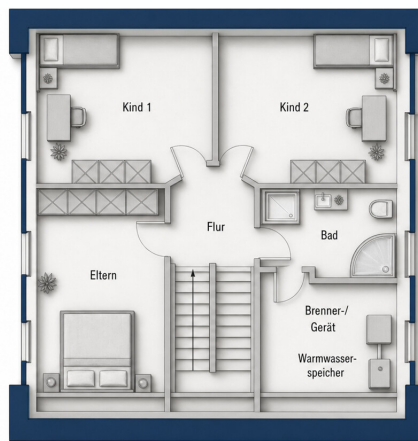
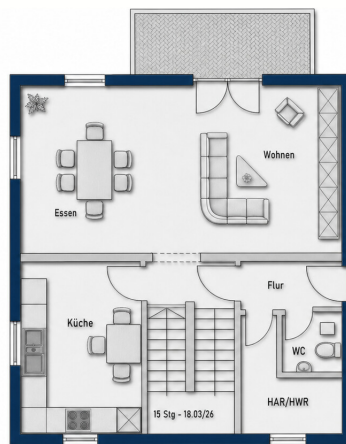
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

www.von-poll.com

Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Kaiserslautern-Erzhütten und bietet auf einem ca. 500 m² großen Grundstück rund 118 m² Wohnfläche. Die im Jahr 1999 errichtete Immobilie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal für Paare oder Familien mit individuellem Platzbedarf.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.

Seit der Errichtung wurde die Immobilie fortlaufend gepflegt. Im Jahr 2018 erfolgte die Erneuerung der Heizungsanlage, sodass sich das Haus technisch in einem zeitgemäßen Zustand befindet.

Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine angenehme und gleichmäßige Wärme und trägt zu einem behaglichen Wohngefühl bei.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse, wodurch ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht. Die angrenzende Terrasse sowie der Garten bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und überzeugt durch eine funktionale, zeitgemäße Ausstattung mit praktischem Komfort für den täglichen Gebrauch. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten im Alltag bietet.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen separaten Heizungsraum bzw. Abstellbereich, der sich besonders praktisch für Stauraum und Haustechnik nutzen lässt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zwei Stellplätze, die komfortable Parkmöglichkeiten bieten.

Insgesamt bietet die Immobilie ein angenehmes Wohnumfeld in ruhiger Lage und eine solide Grundlage mit viel Potenzial zur individuellen Nutzung.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Vereinbaren Sie einen Termin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet.

Das Grundstück steht im Erbbaurecht der Reichswaldgenossenschaft. Der jährliche Erbbauzins beträgt 2602,84 €, das Erbbaurecht läuft bis zum 31.12.2097.

Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Ausstattung und Details

- Garage und zwei Stellplätze
- Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Terrasse mit Gartenfläche
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- Separater Heizungs-/Abstellraum im Dachgeschoss
- Heizungsanlage erneuert (2018)

Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Kaiserslauterer Stadtteil Erzhütten. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer naturnahen Umgebung am Rand des Pfälzerwaldes. Die verkehrsberuhigte Wohnlage bietet ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Kaiserslauterer Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Gleichzeitig sorgen die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu den Bundesstraßen für kurze Wege in die umliegenden Regionen.

Die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Wald- und Naherholungsgebieten bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten. Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer guten städtischen Infrastruktur und eignet sich gleichermaßen für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.

Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26199204 - 67659 Kaiserslautern / Erzhütten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com