

Weilerbach

# Gepflegtes Zweifamilienhaus: Idyllisches Wohnen in sehr guter Lage

Objektnummer: 24199039

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 995 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24199039 - 67685 Weilerbach

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

Objektnummer: 24199039 - 67685 Weilerbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24199039	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210,35 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2007
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1981		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24199039 - 67685 Weilerbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.08.2027	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24199039 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199039 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)



Objektnummer: 24199039 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199039 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

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

T.: 06841 - 17 25 29 0

Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



Objektnummer: 24199039 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06841 - 17 25 29 0

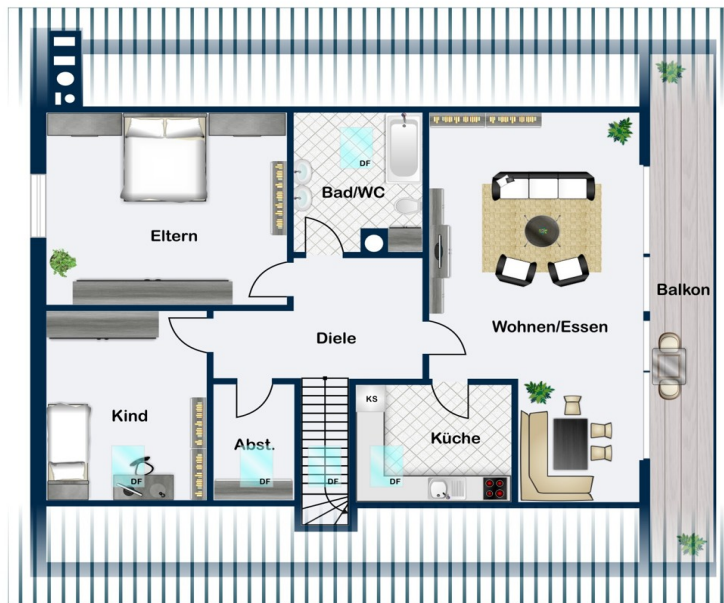
[www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

Objektnummer: 24199039 - 67685 Weilerbach

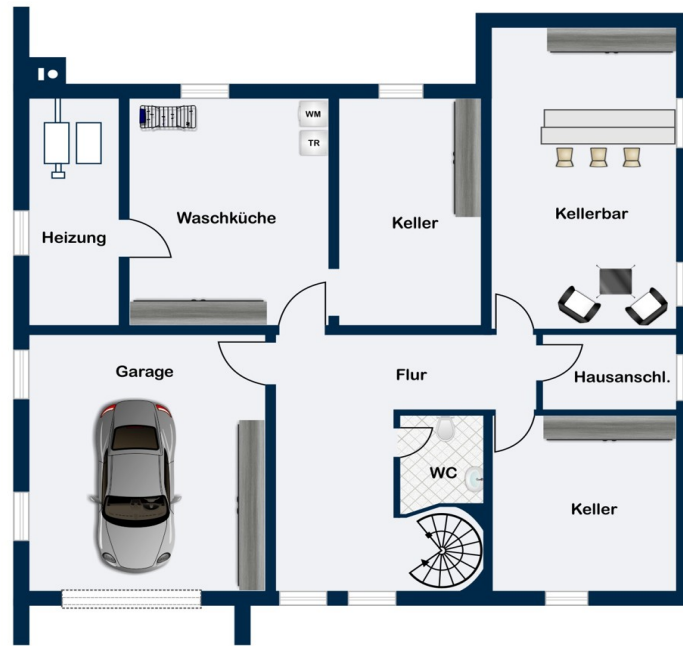
## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 24199039 - 67685 Weilerbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1981, versprüht behaglichen Charme und erstreckt sich auf ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Geschosse. Eingebettet am Ende einer ruhigen Sackgasse, bietet dieses Haus eine einladende Atmosphäre für zwei Familien, die das Leben im Grünen genießen möchten. Im Herzen des Wohnbereichs dieses Zweifamilienhauses werden Sie von einem traditionellen Wohnstil empfangen. Bodentiefe Fenster sorgen für ausreichend Licht, während eine Holzbalkendecke ein gemütliches Ambiente schafft. Die angrenzende Kaminecke, etwas tiefergelegt durch einen Sockel, wird durch den Kaminofen und eine mit Bruchstein verkleidete Wand ergänzt. Hier lassen sich gemütliche Stunden in der Winterzeit verbringen. Ein angrenzender Essbereich, der durch einen offenen Durchgang mit der Küche verbunden ist, ergänzt den Wohnbereich. Die Küche ist mit weißen Holzfronten und Elektrogeräten ausgestattet. Angrenzend befindet sich eine praktische Abstellkammer. Von der Eingangstür im rechten Trakt aus gelangen Sie zu zwei Schlafräumen, die beide mit hochwertigem Parkettboden ausgelegt sind. Das Badezimmer, das sich zwischen den Räumen befindet, ist sowohl mit einer begehbaren Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Eine Toilette, ein Bidet und ein Doppelwaschbecken vervollständigen die Ausstattung dieses großzügigen Badezimmers. Das Dachgeschoss, das als separate Wohneinheit genutzt werden kann, verfügt ebenfalls über einen geräumigen Wohn- und Essbereich, der durch einen Balkon über die gesamte Raumlänge erweitert wird. Angrenzend befindet sich eine Küche mit Fronten in Eichenoptik. Zudem verfügt diese Ebene über zwei weitere Schlafräume, die durch eine Holzdeckenverkleidung und Dachschrägen eine zusätzliche Gemütlichkeit ausstrahlen. Das Zweifamilienhaus ist voll unterkellert und bietet neben einer eigenen Hausbar eine Waschküche, einen Heizungsraum, ein Gäste-WC sowie zwei weitere Kellerräume. Die Garage ist ebenfalls direkt über das Kellergeschoss erreichbar und bietet somit einen geschützten Platz für ein Auto. Die Außenanlage erstreckt sich über ca. 995 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Garten beeindruckt mit einer großzügigen Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist, einer weitläufigen Rasenfläche und einem kleinen Teich. Durch die dichten, bewachsenen Hecken und Bäume ist der Garten nicht einsehbar und bietet somit ein idyllisches Ambiente voller Privatsphäre. Hier können Sie in Ruhe die Natur genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause persönlich zu entdecken.

Objektnummer: 24199039 - 67685 Weilerbach

## Ausstattung und Details

- Kaminecke mit Holzkamin
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- bodentiefe Fensterelemente
- Parkettboden
- Fliesenboden
- zwei Einbauküchen mit Elektrogeräten
- Kellerbar
- Terrasse mit Markise
- Balkon
- Garten mit Teich
- Garage

Objektnummer: 24199039 - 67685 Weilerbach

## Alles zum Standort

Weilerbach ist eine Gemeinde nordöstlich von Kaiserslautern, verkehrsgünstig gelegen zur Airbase und dem Autobahnanschluss West (A6). Die 4500 Einwohner große Gemeinde bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten, Grundschule und eine Realschule plus. Kaiserslautern liegt zwischen Bad Kreuznach, Landau und Saarbrücken in Rheinland-Pfalz und grenzt unmittelbar an die schöne Landschaft des Pfälzer Waldes, der von der UNESCO als Biosphärenreservat ausgezeichnet wurde. Zu den historisch bedeutenden Gebäuden der Innenstadt zählen die Pfalzgalerie im Neo-Renaissance-Stil, das historische Gasthaus „Zum Spinnräd!“ sowie der Kaiserbrunnen am Mainzer Tor und der charmante St. Martinsplatz, der mit seinem alten Baumbestand das Tor zur Altstadt bildet. Eine besondere Sehenswürdigkeit Kaiserslauterns ist der Japanische Garten im Stadtzentrum. Die zahlreichen Golfclubs und der Pfälzer Wald, der für Wanderer, Naturliebhaber und Radfahrer gleichermaßen ansprechend ist, bieten zahlreiche Möglichkeiten der sportlichen Freizeitgestaltung und attraktive Ausflugsziele. Kaiserslautern verfügt außerdem über eine Technische Universität und ist für Traditionsunternehmen von internationalem Rang ein attraktiver Standort. Eine hervorragende Infrastruktur, lebenswerte Wohnlagen im Stadtgebiet wie auch in den umliegenden Gemeinden und die perfekte Anbindung an das Verkehrsnetz sprechen für Kaiserslautern.

**Objektnummer: 24199039 - 67685 Weilerbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 123.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24199039 - 67685 Weilerbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5 Kaiserslautern  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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