

Mehlingen

# Vermietete Architektenvilla zur Kapitalanlage mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 24199040



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

KAUFPREIS: 487.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 327 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.079 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

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

Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24199040
Wohnfläche	ca. 327 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	487.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	183.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.08.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## 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.: 0631 - 414 99 89 0

Shop Kaiserslautern | Stiftsplatz 5 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## 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.: 0631 - 414 998 90

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

Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Grundrisse

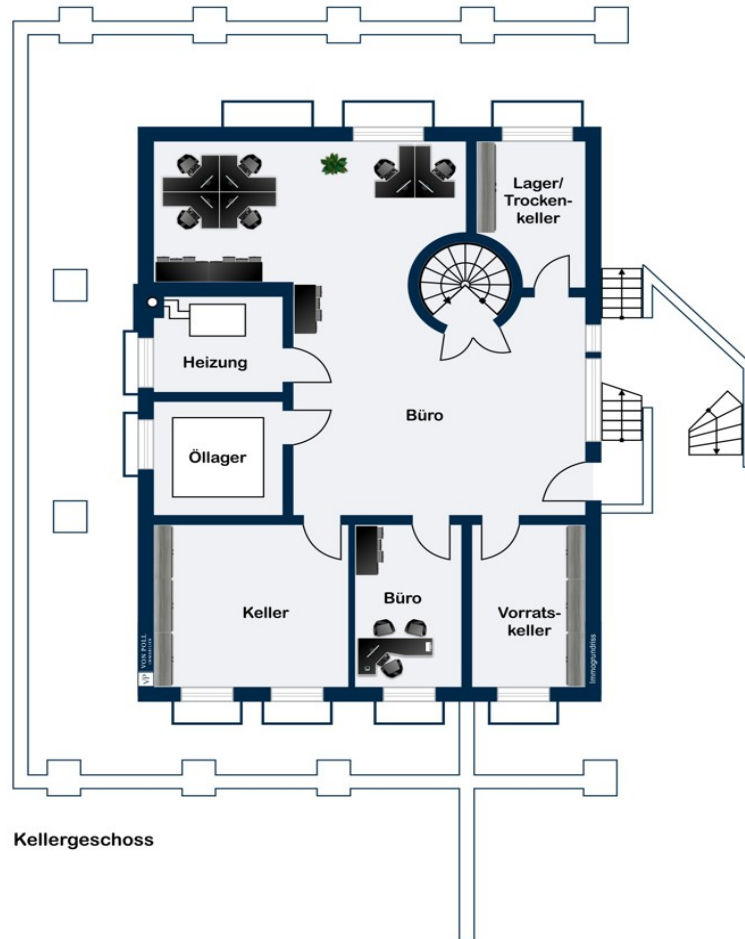


Erdgeschoss



Obergeschoss





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: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Ein erster Eindruck

Mit dieser besonderen Immobilie können Sie eine lohnenswerte Investition tätigen, Sie erhalten eine Mieteinnahme von 35.520€ p.a. Die Architektenvilla im Fröhnerhof auf der Mehlinger Heide (Naturschutzgebiet) ist ein wahres Schmuckstück! Direkt gelegen an Feldern und Wiesen, können Sie hier Wohnen in der Natur – mit Nähe zur Stadt – wunderbar vereinen. Die nahegelegene Reitanlage Fröhnerhof begeistert besonders Pferdeliebhaber! Sie wurde im Jahr 2016 anlässlich der Eröffnung zur „Besten Reitanlage Deutschlands“ gekürt und genießt daher höchstes Ansehen und einen exzellenten Ruf. Nach einem langen Arbeitstag können Sie hier ausgedehnte Spaziergänge in der Natur genießen. Auch für Kinder und Haustiere ist die Immobilie mit dazugehörigem Grundstück ein wahrer Segen. Die sehr gepflegte Villa wurde 1974 von einem Lauterer Architekten erbaut. Die Immobilie umfasst ca. 327 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 2 Etagen plus Kellergeschoss. Die großzügige Raumaufteilung im Inneren mit großer Galerie und Kaminofen verleihen dem Objekt ihren besonderen Charme und unterstreichen den Charakter des Hauses. Im Erdgeschoss befindet sich eine Garderobe, ein Gäste-WC und ein großzügiger Wohn- Ess-Bereich mit offener Küche und Zugang zur Terrasse. Die Küche zeichnet sich durch hochwertige modernste Einbaugeräte aus und besticht durch ihre Hochglanzflächen. Zudem verfügt das Erdgeschoss über ein Schlafzimmer mit Holzdecke und Holzfußboden, die für ein besonders warmes Ambiente sorgen. Hell und lichtdurchflutet lädt der Wohnbereich mit Parkettboden direkt zum Wohlfühlen ein. Darüber hinaus gibt es im Erdgeschoss ein Vollbad mit Travertin-Marmor verkleideten Wänden. Über die Wendeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo drei weitere große Schlafzimmer, die offene Galerie sowie ein neuwertiges Bad auf Sie warten. Eins der Schlafzimmer verfügt ebenso wie die Galerie über einen Zugang zum Balkon. Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Kellerräume, große Büroräumlichkeiten, die vielfältig genutzt werden können, ein hauseigener Weinkeller, ein Vorratsraum sowie ein Öl- und Heizungsraum. Selbst eine eigene Hausbar – wie Sie zuletzt hier untergebracht war – ist denkbar! Um das Haus herum lädt die überdachte Loggia zum gemütlichen Verweilen ein. Auf dem ca. 1079 m<sup>2</sup> großen Grundstück können Sie sich ebenfalls in großem Stil verwirklichen. Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen ein Carport mit 2 PKW-Stellplätzen zur Verfügung. Vereinbaren Sie gleich einen Termin in unserem Shop in Kaiserslautern!

Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Ausstattung und Details

- Marmorboden
- Parkettboden
- Kamin
- lichtdurchflutetes Wohnhaus
- naturbezogene Wohnlage
- Balkon
- überdachte Terrasse
- Carport für zwei PKWs

Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Alles zum Standort

Mehlingen ist ein wunderschön am Rande des Pfälzer Waldes und des Nordpfälzer Berglandes gelegener Ort in der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn. Die Mehlinger Heide ist die zweitgrößte zusammenhängende Heidefläche in Deutschland. Zentral gelegen bietet Gemeinde alle Dinge des täglichen Bedarf und durch die sehr gute Verkehrsanbindung an die A 6 und die A 63, sowie die Nähe zu Kaiserslautern (5 Min Fahrzeit) macht Sie zu einer sehr beliebten Wohngegend. 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: 24199040 - 67678 Mehlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 183.05 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

Objektnummer: 24199040 - 67678 Mehlingen

## 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)