

Weilerbach

# Gepflegtes Einfamilienhaus in Weilerbach

Objektnummer: 241991141



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

**KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 844 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	241991141	Kaufpreis	419.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Baujahr	1963	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 3 x Garage		

Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	72.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.07.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

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

Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Die Immobilie



**Dennis Hauptmann**

Ihr persönlicher Immobilienmakler für die Stadt sowie den Landkreis Kaiserslautern.

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: 241991141 - 67685 Weilerbach**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Wohnlage von Weilerbach befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus. Auf zwei Etagen und einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> haben Sie hier die Möglichkeit, sich individuell zu entfalten. Das Haus wurde teilweise renoviert. Unter anderem wurden die Bäder erneuert, Wände neu verputzt, Zimmertüren ausgetauscht und Laminat- sowie Fliesenboden verlegt. Ebenso fanden Elektromodernisierungen und Erneuerungen der Wasser- und Abwasserleitungen statt. Lernen Sie nun das Innere des Hauses kennen. Im Erdgeschoss befindet sich zunächst ein Flur. Von hier aus gelangt man in die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist, in den Wohn- und Essbereich sowie in das Arbeitszimmer. Der schöne, großzügige Garten mit Geräteschuppen ist ebenfalls über das Erdgeschoss zu erreichen. Zur Gartenbewässerung stehen zwei Tanks mit je 1000 Liter Fassungsvermögen und einem Pumpensystem, das mit Regenwasser gespeist wird, zur Verfügung. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich ein Schlafzimmer und ein weiteres Bad. Darüber hinaus gibt es drei weitere Räume, die als Kinderzimmer, Ankleide oder Büro genutzt werden können. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume. Die Immobilie verfügt zudem über zwei Garagen mit elektrischem Torantrieb und einer Wallbox sowie über eine Großraumgarage. Verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- teilweise Modernisiert
- 40 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Glasüberdachung
- gepflegter Garten mit großzügigem Gartenschuppen
- 2 x 1000 Liter Tanks mit Pumpensystem zur Gartenbewässerung
- Kellerräumlichkeiten
- eine Großraumgarage
- zwei Garagen mit elektrischem Torantrieb und einer Wallbox
- Vorbereitung Stromanschlüsse für elektr. Rollläden
- LAN Verkabelung im Haus vorbereitet
- Sicherungen komplett erneuert
- Starkstromanschluss im Haus und in der Garage gesetzt
- Glasfaseranschluss NEU in 09/24

Objektnummer: 241991141 - 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: 241991141 - 67685 Weilerbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 72.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 241991141 - 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)