

Waldleiningen

# Stilbewusstes modernisiertes Einfamilienhaus in grüner Lage

CODE DU BIEN: 241991131



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

PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.474 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	241991131
Surface habitable	ca. 280 m <sup>2</sup>
Pièces	10
Chambres à coucher	8
Salles de bains	3
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	489.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	195.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.09.2030	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1978



CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## La propriété





CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## La propriété





CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## La propriété





CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## La propriété

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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## Une première impression

Das modernisierte Einfamilienhaus wurde 1978 erbaut und besticht besonders durch seine großzügige Wohn- und Grundstücksfläche ca. 1474m<sup>2</sup> mitten im Grünen. Die Immobilie befindet sich in Waldleiningen, einer kleinen Ortsgemeinde im Landkreis Kaiserslautern, die der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn angehört. Nur wenige Minuten von Hochspeyer und Kaiserslautern entfernt, kommen Naturliebhaber und Ruhesuchende mit Nähe zur Großstadt hier in jedem Fall auf ihre Kosten. Die drei Bäder entsprechen dem neuesten Standard. Dunkle Fliesenböden verleihen diesen ein luxuriöses Ambiente. Auf ca. 280m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen und 10 Zimmern, bietet Ihnen dieses Einfamilienhaus Wohnkomfort. Umgeben von Grünflächen können Sie hier auf allen Etagen durch Balkon oder Terrasse den Blick ins Grüne schweifen lassen. Die Immobilie verfügt über eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und versprüht einen ganz besonderen Charme. Aber auch außerhalb des Hauses steht Ihnen ausreichend Platz zur Verfügung. Genießen Sie Ihren ganz eigenen persönlichen Rückzugsort. Je nach Wunsch und Bedarf lässt sich das ausgebaute Kellergeschoss auch als Einliegerwohnung vermieten oder als Hobby-, Arbeits- oder Gästeräumlichkeit nutzen. Im Erdgeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses. Sie werden von einer großzügigen Eingangsdiele mit Garderobe empfangen, die Sie in die Wohnräumlichkeiten einlädt. Besonderes Highlight dieser Etage bildet das helle und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Die bodentiefen Fenster und die sich anschließende geschlossene Terrasse bringen das Tageslicht direkt zu Ihnen nach Hause – hier wird Ihnen auch die kalte Jahreszeit nicht die gute Laune verderben. Vom Wohn- und Essbereich haben Sie Zutritt zum Balkon. Weiterhin auf dieser Etage finden Sie die separate weiße Hochglanzküche mit hochwertigen Einbaugeräten, einen Abstellraum, ein Bad sowie ein WC vor. Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, in dem sich vorrangig die Schlafräumlichkeiten befinden: Zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Gästezimmer sowie ein weiteres Zimmer plus Bad runden diese Etage perfekt ab! Das Dachgeschoss wurde vor wenigen Jahren komplett ausgebaut. Dort befindet sich ein großzügiger Wohn-Essbereich mit Einbauküche, sowie ein Schlafzimmer und Badezimmer. Dreifachverglaste Fenster, zwei Garagen und mehrere freie Außenstellplätze machen diese Immobilie besonders attraktiv. Zusätzliche Räumlichkeiten, z.B. Waschküche, Kellerräumlichkeiten, Heizungs- und Ölraum uvm. ermöglichen Ihnen weiteren Stauraum. Eine exzellente Wertanlage und gleichzeitig ein Traum vom eigenen Heim! Sie müssen nur zugreifen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## Détails des commodités

- Laminatboden
- Einbauküchen
- Einliegerwohnung
- Balkone
- Terrasse
- 2 Garagenstellplätze
- mehrere Außenstellplätze
- Garten
- ausgebauter Keller
- Wohnfläche auf mehreren Etagen



CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## Tout sur l'emplacement

Waldleiningen ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde liegt im Zentrum des Naturpark Pfälzerwald. Waldleiningen, die einzige selbständige Gemeinde, gehört der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn an. Nachbargemeinden von Waldleiningen sind Hochspeyer, Frankenstein, Weidenthal, Elmstein und Kaiserslautern. Westlich des Ortes verläuft die B 48 die von Bad Bergzabern nach Bad Kreuznach führt. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Enkenbach-Alsenborn an der Bundesautobahn 6 Saarbrücken Kaiserslautern, etwa zwölf Kilometer entfernt. Nächstgelegene Bahnstation ist Hochspeyer an der Bahnstrecke Mannheim- Saarbrücken.

CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 195.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

CODE DU BIEN: 241991131 - 67693 Waldleiningen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)