

Kaiserslautern

Moderner Wohntraum mit Einliegerwohnung - Stilvolles Wohnen im Uni-Wohngebiet

????????? ??????????: 241996001



www.von-poll.com

???? ??????: 875.000 EUR • ??????????: ca. 240 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 542 m²

???????? ??????????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

?? ??? ??????

???????? ??????????	241996001	????? ???????	875.000 EUR
????????????	ca. 240 m ²	??????	????????????
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	6	????? ??????????????	2023
??????????	3	????????	??????
????? ?????????????	2007	????????????	ca. 0 m ²
		??????	????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	119.60 kWh/m ² a
???????????????	05.07.2033	???????????????	
?????????????????????		???????????????	D
?????????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	

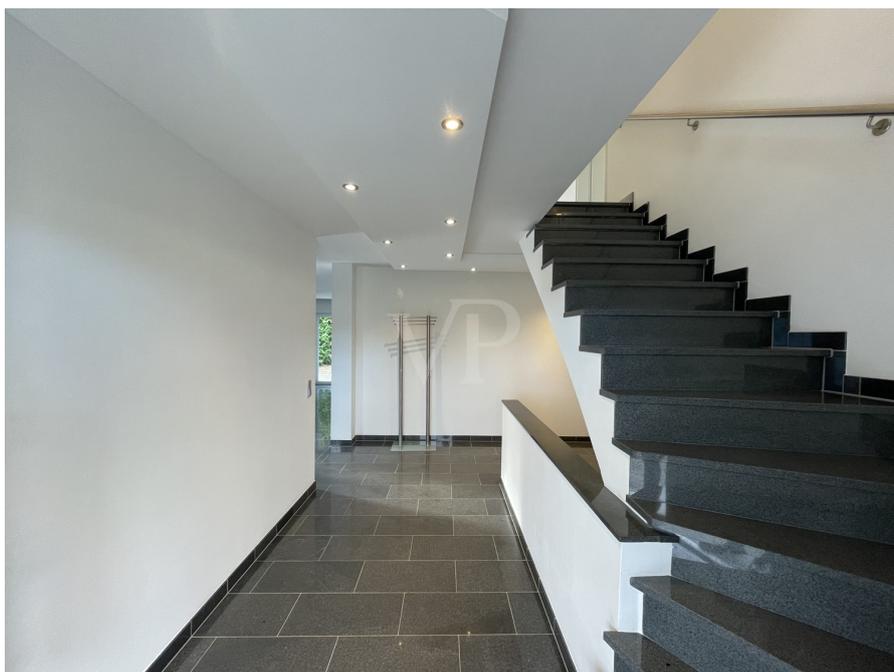
??????? ???????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

?? ????????



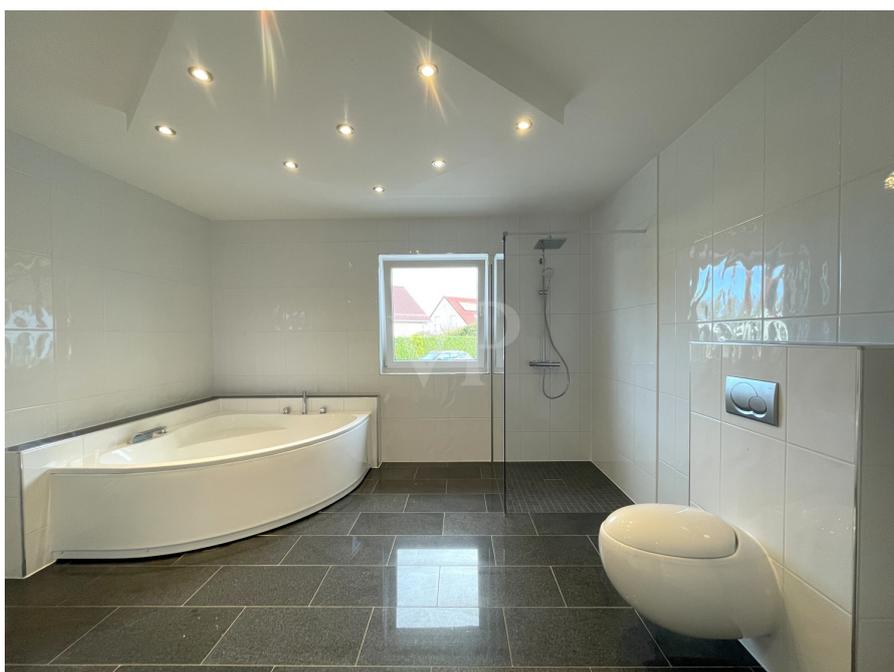
???????? ??????????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

?? ?????????



??????? ???????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

?? ????????



???????? ?????????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

?? ?????????



??????? ???????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

?? ????????



??????? ???????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

?? ????????



??????? ???????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

?? ????????



???????? ?????????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

?? ?????????



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

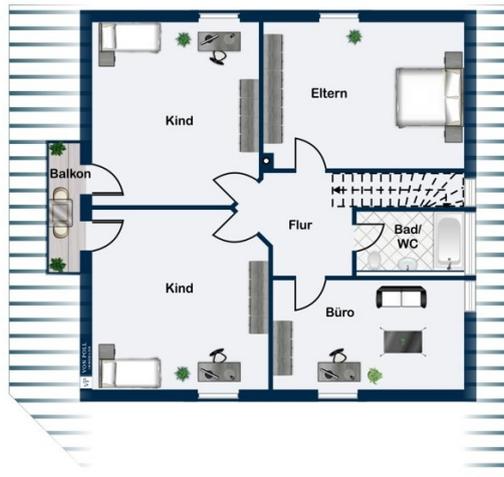
www.von-poll.com/kaiserslautern

???????? ?????????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

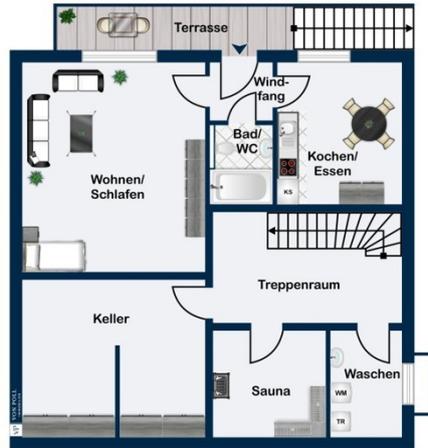
???????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

??? ?????? ???????????

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese repräsentative Immobilie, die 2007 auf einem ca. 542 m² Eigentumsgrundstück im Uni-Wohngebiet erbaut wurde, bietet auf ca. 240 m² Wohnfläche viel Platz und Komfort für anspruchsvolle Familien. Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung. Das Einfamilienhaus erstreckt sich über großzügige ca. 195 m² und verfügt über 6 Zimmer, davon 5 geräumige Schlafzimmer, die auch als Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Darüber hinaus bietet Ihnen auf jeder Etage ein modern ausgestattetes Badezimmer mit jeweils einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche ein Höchstmaß an Komfort und Entspannung. Die hellen und großzügigen Wohnräume mit bodentiefen Fenstern bieten Ihnen und Ihrer Familie viel Platz und ein angenehmes Wohnambiente. Eine Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme und effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus. Der große Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein. Der Kamin im Wohnzimmer strahlt nicht nur Wärme aus, sondern setzt auch einen stilvollen Akzent im Raum. Die moderne Küche überzeugt mit hochwertigen Einbaugeräten und großzügigen Arbeitsflächen, die ideal für Kochliebhaber geeignet sind. Der angrenzender, lichtdurchfluteter Essbereich wird dadurch zu einem zentralen Treffpunkt der Familie. Die Einliegerwohnung, die über einen separaten Eingang zu erreichen ist, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 45 m² und besteht aus einem großzügigen Wohn- und Schlafbereich, einer Küche mit Essbereich und einem eigenen Badezimmer. Der Keller des Hauses überzeugt mit viel Stauraum und einer praktischen Waschküche, während der Granitfußboden mit Fußbodenheizung eine stilvolle und warme Umgebung schafft. Die gepflegte Immobilie wurde erst 2023 umfassend modernisiert und erstrahlt in neuem Glanz. Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen unter anderem neue Zimmertüren, hochwertige Armaturen in den Badezimmern, eine neue Badewanne, Toilette und eine begehbare Dusche im Erdgeschoss. Auch die Außenanlage wurde neu gestaltet: Die Granit-Terrassenplatten wurden erneuert und der Zugang zur Anliegerwohnung neu gepflastert. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine Doppelgarage sorgt dafür, dass Ihre Fahrzeuge auch bei schlechter Witterung geschützt stehen. Derzeit ist das Einfamilienhaus und die Einliegerwohnung vermietet. Die Immobilie besticht durch ihre modernen und hochwertigen Ausstattungsdetails und ihre großzügige Raumaufteilung, die viel Platz für Familien bietet. Kontaktieren Sie uns noch heute und machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Zuhause.

??????? ?????????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

????????????????? ??? ??????????

- Eigentumsgrundstück
- Granitfußböden mit Fußbodenheizung
- lichtdurchfluteter Wohnräume durch raumhohe Fenster
- hochwertige Einbauküche
- Kamin
- zwei Badezimmer mit Badewannen und bodengleicher Dusche
- elektrische Rollläden
- Balkon
- Garten
- großzügige Terrasse
- Doppelgarage sowie zwei Stellplätze
- Einliegerwohnung
- Keller

??????? ???????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt in einer der attraktivsten Wohngegenden Kaiserslauterns. Sie genießen hier die Ruhe einer grünen Umgebung und gleichzeitig die Nähe zum Stadtzentrum. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, sind schnell erreichbar. Dank der guten Anbindung an die Autobahn A6 sind auch die umliegenden Städte bequem zu erreichen. Kaiserslautern, im Herzen der Pfalz und am Rande des Pfälzerwalds gelegen, bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Die Stadt ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden, mit schnellen Verbindungen nach Mannheim, Frankfurt und Paris. Als Bildungsstandort genießt Kaiserslautern einen ausgezeichneten Ruf, insbesondere durch die Technische Universität und zahlreiche Forschungseinrichtungen. Die dynamische Wirtschaft bietet vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten, vor allem in den Bereichen IT und Ingenieurwesen. Das Stadtzentrum lockt mit einer lebendigen Einkaufs- und Gastronomieszene, während Kultur- und Sportangebote keine Wünsche offenlassen. Naturfreunde schätzen die Nähe zum Pfälzerwald, der zahlreiche Wander- und Radwege bietet. Familien finden in Kaiserslautern eine breite Auswahl an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt verbindet Tradition und Moderne, was sie zu einem attraktiven Wohnort für alle Lebensphasen macht. Ob naturnahes Leben oder urbaner Komfort – Kaiserslautern bietet beides. Hier findet jeder ein Zuhause, das seinen Bedürfnissen entspricht.

??????? ?????????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 119.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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.

???????? ??????????: 241996001 - 67663 Kaiserslautern

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

Carsten Cherdron

Stiftsplatz 5 ??????????????????
E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com