

Kaiserslautern

# Kernsaniertes Zweifamilienhaus in Hohenecken

CODICE OGGETTO: 241991226



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	241991226
Superficie netta	ca. 192 m <sup>2</sup>
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.03.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959



CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## La proprietà



**Dennis Hauptmann**

Ihr persönlicher Immobilienmakler für die Stadt sowie den  
Landkreis 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](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

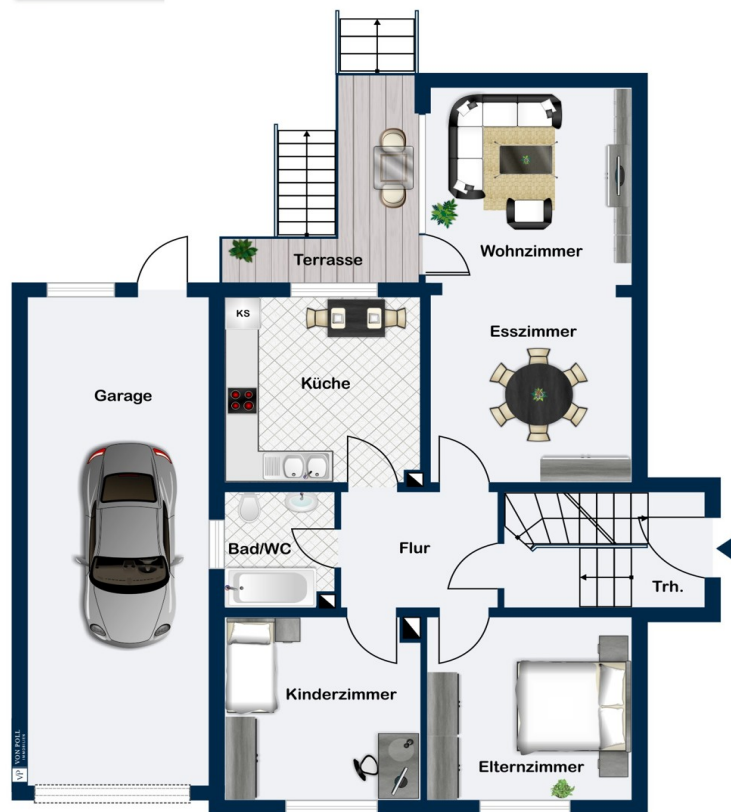
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0631 - 414 998 90

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

CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

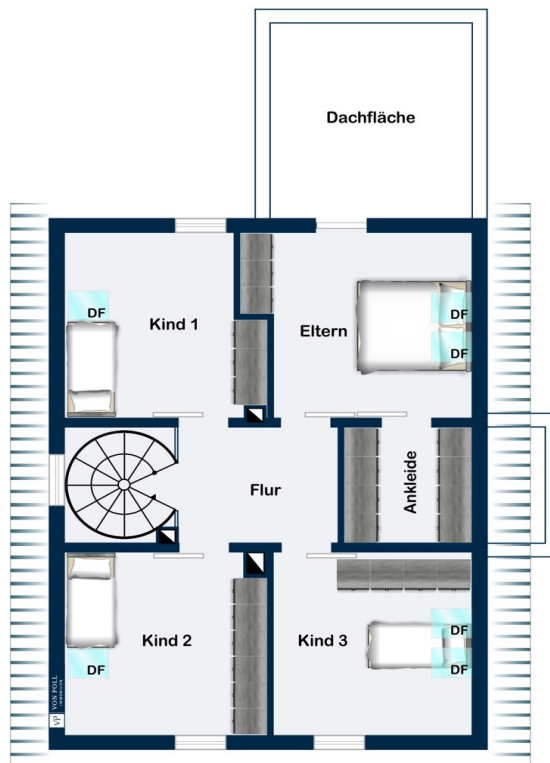
# Planimetrie



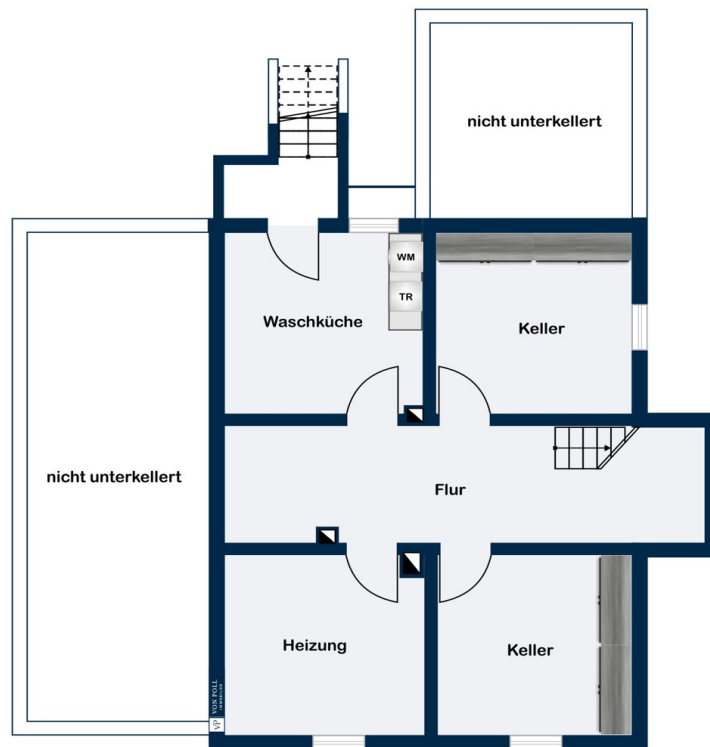
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern**

## Una prima impressione

Dieses 2010 kernsanierte Zweifamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit stilvollen Details auf einem großzügigen Grundstück von 670 m<sup>2</sup> und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern vielseitige Möglichkeiten. Beide Wohneinheiten sind aktuell vermietet, was eine solide Rendite garantiert. Die erste Wohnung erstreckt sich über ca. 71 m<sup>2</sup> und umfasst zwei gemütliche Schlafzimmer, einen offenen Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche sowie ein stilvolles Badezimmer. Der Kamin im Wohnbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre an kalten Tagen. Der direkte Zugang zum liebevoll angelegten Garten mit Terrassenbereich, gepflegtem Rasen und luxuriösem Salzwasserpool verleiht der Wohnung ein besonderes Highlight. Zudem bietet ein beheizter, maßgefertigter Wintergarten zusätzliche Gemütlichkeit für entspannte Abende im Freien. Die zweite Wohnung, eine geräumige Maisonette, beeindruckt auf 121 m<sup>2</sup> durch eine großzügige Raumaufteilung. Drei Schlafzimmer, darunter eines mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse, sowie ein Büro und ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne bieten viel Platz. Der offene Wohn- und Essbereich mit Einbauküche und Kamin schafft eine warme und einladende Wohnatmosphäre. Der Kamin ist ein perfekter Blickfang und sorgt für gemütliche Abende in der kalten Jahreszeit. Zusätzlich verfügt das Haus über einen gut nutzbaren Keller, der viel Stauraum bietet. Eine großzügige Garage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge und zusätzliche Außenstellplätze runden das Gesamtpaket ab. Das weitläufige Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Dieses Zweifamilienhaus vereint Komfort, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für den Eigennutz.

**CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern**

## Dettagli dei servizi

- kernsaniertes Zweifamilienhaus
- Salzwasserpool
- elektrische Rollläden
- Keller
- Dachterrasse
- Einbauküchen
- beheizter "Wintergarten"
- Garten
- Garage mit Wallbox



**CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern**

## Tutto sulla posizione

Hohenecken, ein malerischer Ortsteil von Kaiserslautern, bietet eine perfekte Kombination aus idyllischer Natur und städtischer Nähe. Eingebettet in die sanften Hügel des Pfälzerwaldes, ist Hohenecken ein ruhiger Rückzugsort mit hoher Lebensqualität, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Wander- und Radwege aus, die zu Erkundungen in der herrlichen Natur einladen. Besonders bekannt ist Hohenecken für seine historische Burgruine, die über dem Ort thront und ein beliebtes Ausflugsziel ist. Hier können Sie die Geschichte und den Charme der Region hautnah erleben. Trotz der ruhigen Lage ist die Innenstadt von Kaiserslautern nur wenige Autominuten entfernt. Hier finden Sie ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und Schulen. Die Autobahnanbindung über die A6 und A63 ist hervorragend, sodass Sie schnell die umliegenden Städte und sogar das nahe Frankreich erreichen können. Zudem gibt es gute öffentliche Verkehrsanbindungen, die Hohenecken mit dem Zentrum von Kaiserslautern und den umliegenden Ortschaften verbinden. Familien profitieren von der naturnahen Lage, den Freizeitmöglichkeiten und der freundlichen, familienorientierten Nachbarschaft. Hohenecken bietet eine hervorragende Mischung aus ländlichem Flair und urbaner Erreichbarkeit, ideal für all jene, die eine ruhige und naturnahe Wohngegend schätzen, aber gleichzeitig auf die Vorteile der Stadt nicht verzichten möchten.

**CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. 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.

**CODICE OGGETTO: 241991226 - 67661 Kaiserslautern**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)