

Kaiserslautern

# Charmantes Reihenendhaus in hervorragender Lage - Erbpachtgrundstück

????????? ??????????: 25199784



???? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 122 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 724 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

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

??????? ???????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

?? ??? ??????

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ???????? ?????????  | 25199784            |
| ???????????         | ca. 122 m²          |
| ????? ??????        | ????????????? ????? |
| ?????????           | 6                   |
| ????????????? ???   | 4                   |
| ??????????          |                     |
| ??????????          | 1                   |
| ????? ????????????? | 1968                |
| ????? ????????????? | 2 x ??????          |

|                     |                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????        | 275.000 EUR                                                                                                  |
| ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                        |
| ????? ????????????? | 2012                                                                                                         |
| ?????????           | ???????                                                                                                      |
| ?????????????       |                                                                                                              |
| ???????             | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ???????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

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

|                                            |                        |                                                                |                |
|--------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                     | ????????? ????????     | ????????????????<br>??????????                                 | BEDARF         |
| ???? ??????????                            | ?????? ??????<br>????? | ?????? ??????<br>??????????                                    | 286.00 kWh/m²a |
| ????????????<br>?????????????<br>?????? ?? | 11.08.2035             | ?????????<br>????????????<br>?????????                         | H              |
| ???? ??????????                            | ?????                  | ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 1968           |

??????? ???????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

?? ???????



??????? ???????? : 25199784 - 67663 Kaiserslautern

?? ????????



??????? ???????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

?? ????????



???????? ??: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

?? ???????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????? : 25199784 - 67663 Kaiserslautern

?? ????????



??????? ???????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

?? ???????



??????? ?????????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

?? ????????



??????? ?????????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

?? ????????



??????? ?????????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

?? ????????



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

??????? ???????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

???????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

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

??????? ???????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

## ??? ?????? ?????????

Dieses ansprechende Reihenendhaus am Ende einer privaten Anwohnerstraße bietet nicht nur ein hohes Maß an Privatsphäre, sondern auch ideale Bedingungen für ein komfortables Familienleben. Die gepflegte Immobilie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, eine durchdachte Ausstattung sowie besondere Highlights wie einen eigenen Garten mit beheizbarem Außenpool und eine geräumige Doppelgarage.

Auf rund 122m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Wohnebenen eröffnet sich ein vielseitiges Raumkonzept, das sowohl Familien mit Kindern als auch Paaren viel Gestaltungsfreiheit bietet.

Im Erdgeschoss befindet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und wird durch ein Gäste-WC ergänzt.

Das Obergeschoss bietet vier flexibel nutzbare Räume – ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein tageslichthelles Badezimmer mit Badewanne rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Besonders hervorzuheben ist das ausgebaut Kellergeschoss mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten: Hier stehen Ihnen ein Duschbad, eine Sauna, ein Partyraum sowie praktische Abstell- und Trockenflächen zur Verfügung – perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Anlässe.

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der beheizbare Außenpool im Garten. Der Außenbereich lädt mit viel Grün zum Verweilen, Spielen oder Sonnen ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage, die Ihnen nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum bietet.

Weitere Informationen zur Erbpacht:

Das Grundstück befindet sich im Erbbaurecht mit der Reichswaldgenossenschaft. Der jährliche Erbbauzins beträgt für die kommenden drei Jahre 2.500€. Über eine Anpassung danach liegen derzeit noch keine konkreten Angaben der Genossenschaft vor.

??????? ???????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

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

- Reihenendhaus
- Marmortreppe
- Außenpool
- Privatstraße
- Doppelgarage
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse mit Markise
- weitere überdachte Terrasse

??????? ???????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

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

Die Immobilie befindet sich im familienfreundlichen und gut angebundenen Stadtteil Bännjerrück. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Grundschulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Spielplätze sowie Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Auch die Autobahnanbindung ist hervorragend, sodass Sie zügig in alle Richtungen gelangen.

Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld – perfekt für Familien oder Paare.

??????? ???????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 286.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25199784 - 67663 Kaiserslautern

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

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

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: +49 631 - 41 49 989 0  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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