

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kaiserslautern

### Einfamilienhaus in Fertigbauweise mit 2 Einliegerwohnungen



Objekt-Nr. OM-394382

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **332.500 €**

Ansprechpartner:  
Freddy Kraus  
Mobil: 0177 3071051

67659 Kaiserslautern  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	751,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 befindet sich auf einem großen Grundstück mit ca. 780 m<sup>2</sup>, in Fertigbauweise mit voll ausgebauten Keller, in dem sich eine 1 Zimmer und eine 2 Zimmer Wohnung befindet, welche voll möbliert vermietet sind.

Das Grundstück ist Erbpacht.

Laufzeit bis 31. Dezember 2070. Da sind circa 45 Jahre.

Der Erbbauzins beträgt aktuell 2.518,66 € jährlich

Die Hauptwohnung im EG hat 90m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die beiden Einliegerwohnungen habe jeweils 25 m<sup>2</sup> und 45 m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen zur Zeit warm: 1.020.- Euro

Das Erbbaurecht bietet insbesondere Käufern Vorteile, die Eigenkapital schonen und dennoch nicht auf ein relativ großes Grundstück verzichten möchten.

Die Mieteinnahmen helfen das Objekt zu finanzieren und bringen im Alter zusätzliche private Altersversorgung !

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie liegt in Kaiserslautern in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit Naherholungsgebiet, guter Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	141,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Rückseite Garten

# Exposé - Galerie



Seite links mit Apartement UG



Seite links - Straßenseite

# Exposé - Galerie



Seite rechts mit Apartement UG



Seite rechts mit Apartement UG

# Exposé - Galerie



Studentenapartement UG rechts



Studentenapartement UG rechts

# Exposé - Galerie



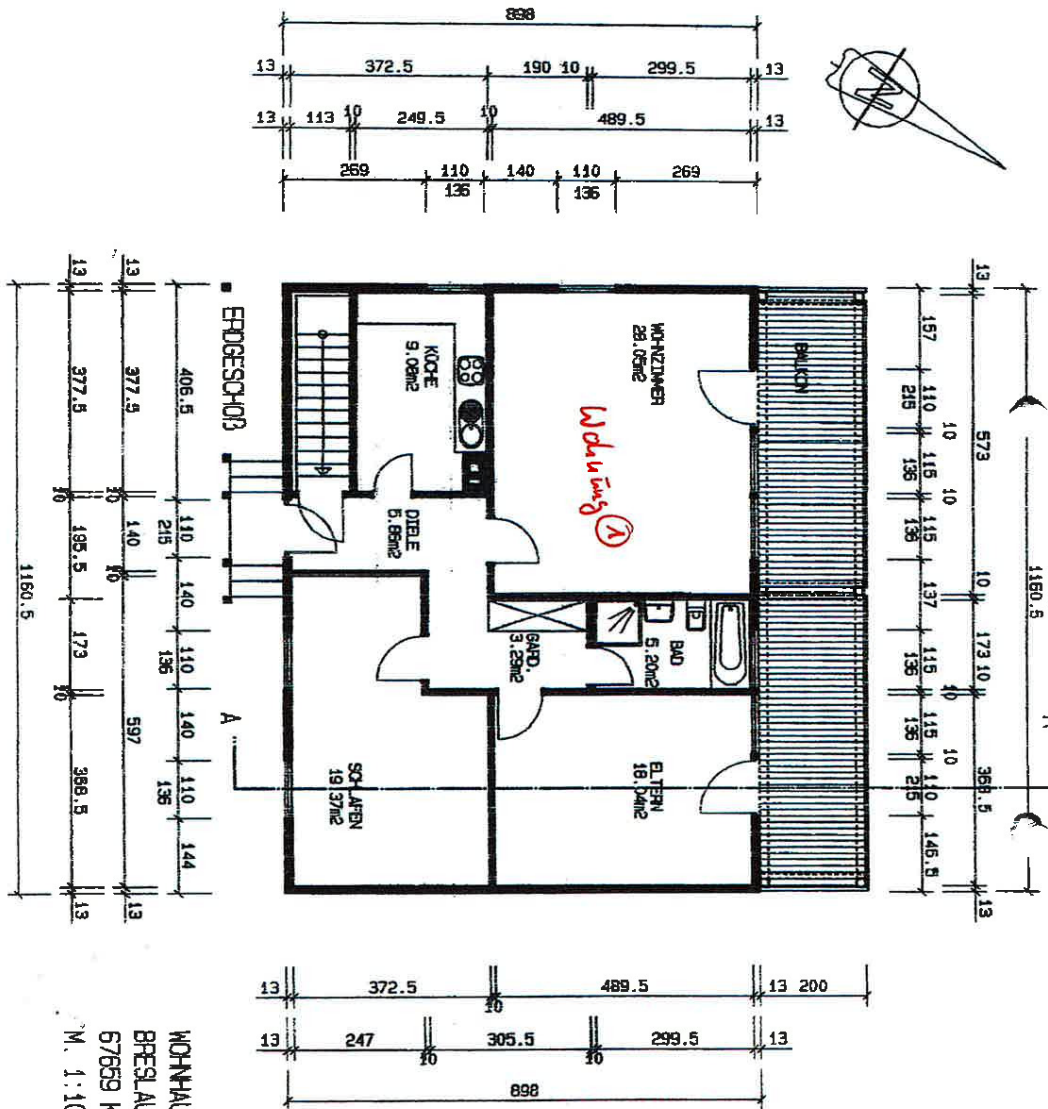
Wohnung UG links



Wohnung UG links

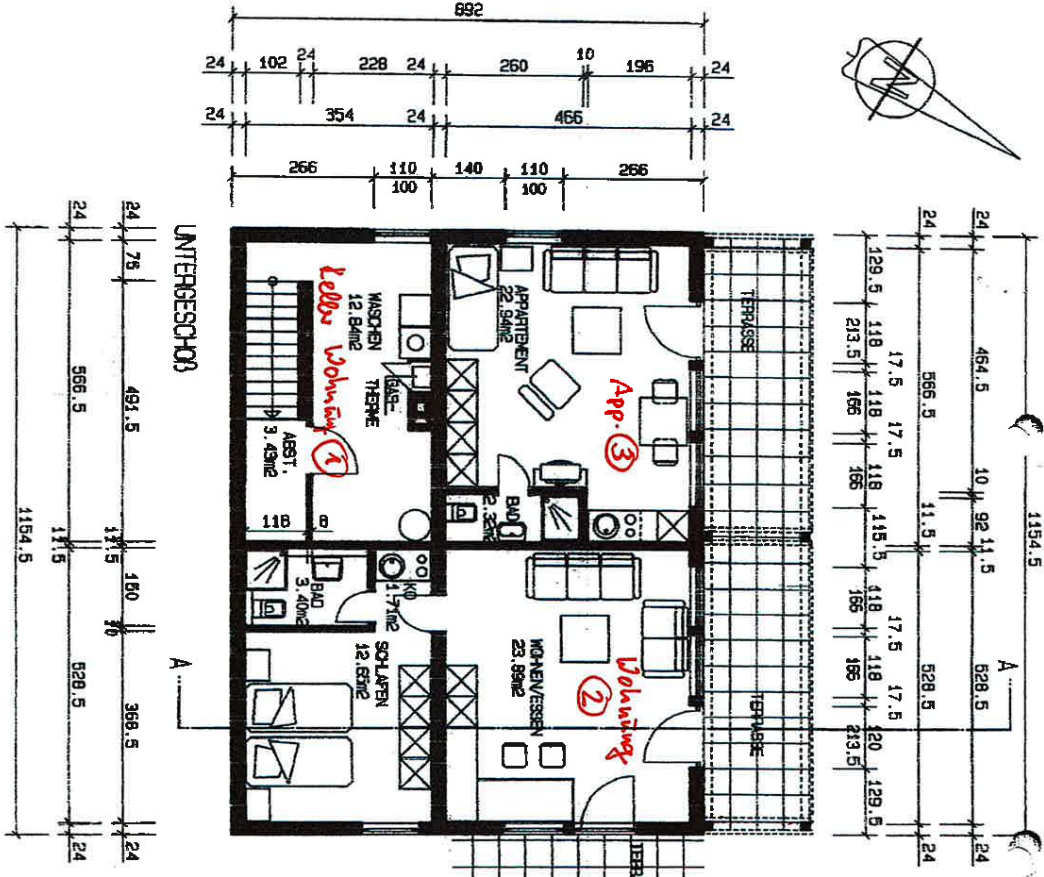
# Exposé - Grundrisse

(22)



WOHNAUS KRAUS  
 BRESLAUER STR. 76  
 67659 KAISERSLAUTERN  
 M. 1:100

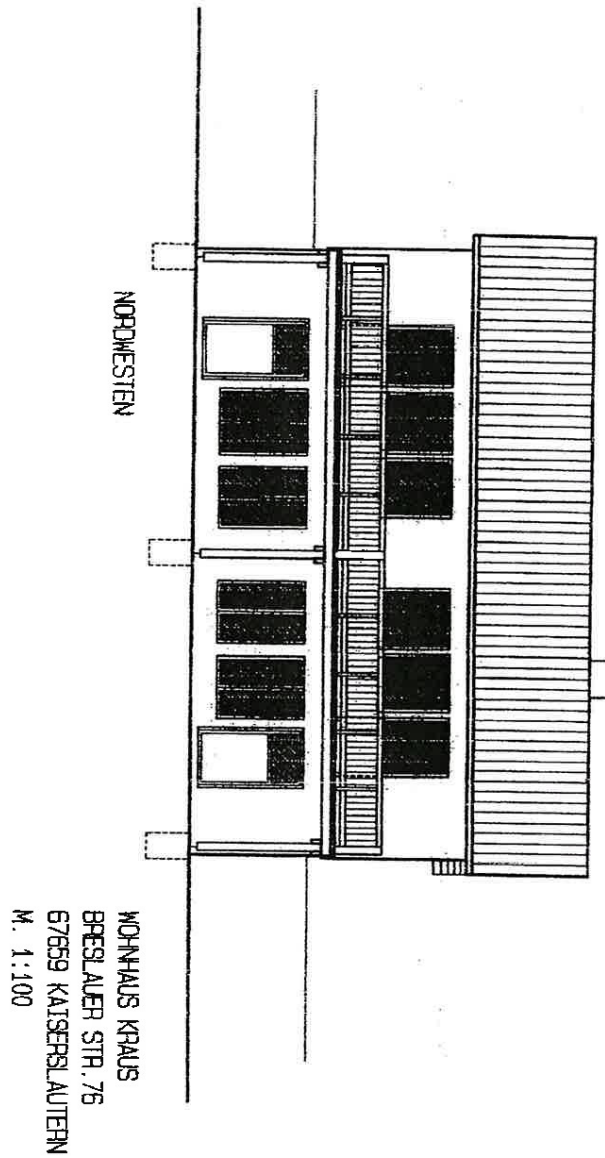
# Exposé - Grundrisse



WOHNHAUS KRAUS  
 BRESLAUER STR. 76  
 6/839 KAISERSLAUTERN  
 M. 1:100

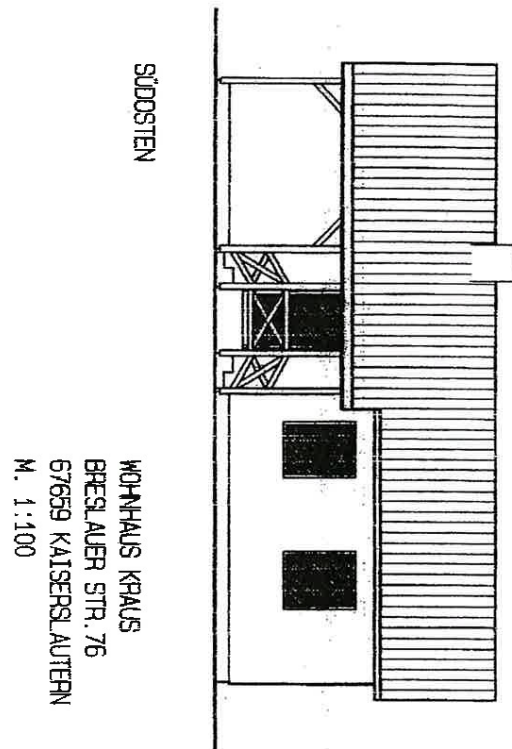
# Exposé - Grundrisse

(20)



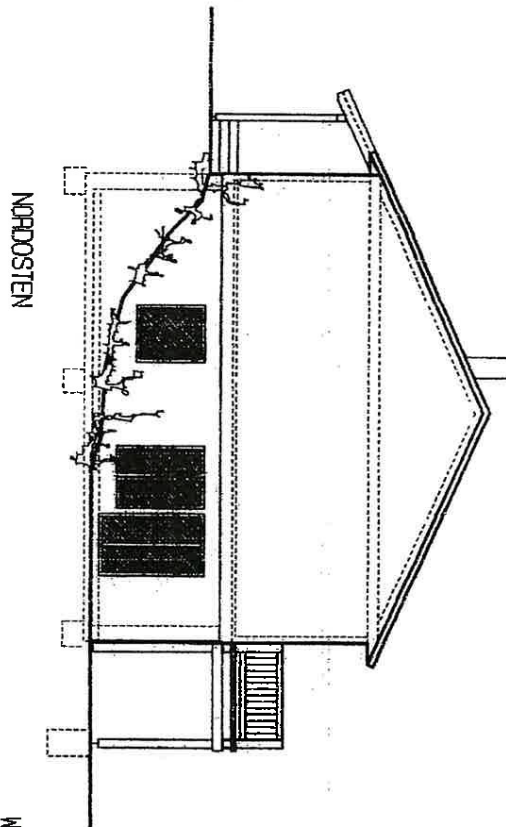
# Exposé - Grundrisse

(18)



# Exposé - Grundrisse

(2)



WOHNHAUS KRAUS  
BRESLAUER STR. 76  
67669 KAISERSLAUTERN  
M. 1:100