

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kaiserslautern Erfenbach

### Einfamilienhaus in Kaiserslautern Erfenbach auf Eigentumsgrundstück, mit Anbau und Garten



Objekt-Nr. OM-437008

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **365.000 €**

67659 Kaiserslautern Erfenbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	464,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Da unsere Kinder Kaiserslautern endgültig verlassen haben, ist uns unser Einfamilienhaus mit Anbau nun zu groß.

Das Wohnhaus wurde 1905 vom Maurermeister Weißmann fachgerecht und sehr solide aus frostsicherem, äußerst langlebigem Sandstein erbaut. Es ist vollständig unterkellert, der Wohnbereich befindet sich im Hochparterre, 3 Schlafzimmer und ein Tageslichtbad im aufgestockten Obergeschoß.

Das Raumklima ist durch die innen wie außen verputzten Sandsteinwände sehr angenehm.

Im Obergeschoß wurden beim Aufstocken Hohlblocksteine (24 cm bzw. 2x24 cm) verwendet. Durch die wohldurchdachte Innendämmung dieser oberen Wände, die gedämmte oberste Geschoßdecke (von unten und von oben) und den mit Schüttung, Estrichplatten und Fliesen belegten Boden im Erdgeschoß lässt sich unser Haus gut heizen. Weitere Dämmmaßnahmen sind leicht möglich.

Das neue Gas-Brennwertgerät (aus dem Jahr 2024) ist hybridfähig, Platz für eine Wärmepumpe oder Photovoltaik (auf dem neu eingedeckten Dach des Anbaus) ist reichlich vorhanden. (Endenergieverbrauch F).

Die Fenster (Kunststoff, doppelt verglast) wurden erneuert, die Rolladenkästen gedämmt. Ebenso wurden seit dem Jahr 2000 die anderen Gewerke (Elektrik, Wasser-, Abwasserleitungen), die Haus-, Nebeneingangs- und Zimmertüren sowie Innenputz und alle Decken und Fußböden erneuert. Die Sanierungsarbeiten wurden in einer ausführlichen Fotodokumentation festgehalten.

Das Wohnhaus bietet durch die Einfahrt und den Anbau (der eine ganze Seite des Hauses schützt) Distanz zu den Nachbarn. Kinderlärm oder lautstarke Hobbies wären also kein Problem.

Der Anbau bietet Platz als Garage und ist ausbaufähig. Zur Zeit befinden sich im oberen Bereich eine Speisekammer, der Platz zum Wäschetrocknen, das Fitnessgerät und viel Stauraum.

Im Keller, der vom Biogarten aus ebenerdig zu erreichen ist, befinden sich eine Hobby-Werkstatt, ein zweites Bad und ein Partyraum, der Garten-Grillfeiern zu jeder Jahreszeit ermöglicht.

Der Garten wird seit mehr als 30 Jahren biologisch bewirtschaftet. Er bietet reichlich Obst (Kirschen, Beeren, Äpfel, Trauben, Zwetschgen...). Die Schatten spendenden Bäume und Blumenbeete sind sehr gepflegt.

Erfenbach hat eine Grundschule. Die Anbindung in das Zentrum Kaiserslauterns durch den ÖPNV ist perfekt für den Schulbesuch der größeren Kinder.

Das Haus kann nach Vereinbarung übergeben und sofort (ohne Renovierungsarbeiten) bezogen werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Ein Kompakt-Wertgutachten von Certa (Immobilienbewertung) vom 03.12.2024 liegt vor.

Der Verbrauchs-Energieausweis dieses Hauses ist vom 21.02.2025.

## Lage

Der Stadtteil Erfenbach bietet alles, was Familien brauchen: zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine sehr gute ÖPNV-Anbindung ans Zentrum von Kaiserslautern - ideal für Pendler und Paare mit Kindern. Zum Zentrum Kaiserslauterns sind es etwa 6 Kilometer. In 2,5 km Entfernung liegt Otterbach mit Supermärkten, Apotheke, Restaurants etc.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	187,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Keller/Waschküche

# Exposé - Galerie



Keller/Duschbad in Waschküche



Keller/Partyraum

# Exposé - Galerie



Keller/Abstellraum



Keller/Werkstatt

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss/Esszimmer



Erdgeschoss/Küche

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss/Arbeitszimmer 1



Ergeschoss/Arbeitszimmer 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Obergeschoss/Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Obergeschoss/Schlafzimmer 2



Obergeschoss/Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Obergeschoss/Tageslichtbad...



...mit Dusche

# Exposé - Galerie



Anbau



Anbau

# Exposé - Galerie



Anbau



begehbarer Dachboden

# Exposé - Galerie



Garten mit Handschwengelpumpe



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

