

Exposé

Einfamilienhaus in Kaiserslautern-Erlenbach

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-451356

Einfamilienhaus

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:
Eduard Zismann

67659 Kaiserslautern-Erlenbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	584,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	345,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	21,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung überzeugt durch seine grosszügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf ca. 345 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen oder Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die ruhige Lage mit freiem Blick sowie die energieeffiziente Bauweise mit Wärmepumpe runden dieses attraktive Angebot ab.

Ausstattung & Highlights

- ca.345 m² Wohnfläche + ca. 21 m² (Heizraum + Sauna mit Dusche)
- 584 m² Grundstück
- Baujahr 2008, zusätzliche Dämmung & Neuanstrich (2014)
- Energiebedarf : 19,9 kWh / (m²*a) (sehr effizient)
- Wärmepumpe (Dimplex)
- Fussbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrische Rolläden mit Zentralsteuerung
- Hochwertige Bodenbeläge (Granit, Feinsteinzeug, Laminat)
- Sauna mit Dusche & Umkleide (Räume und Anschlüsse vorbereitet)
- Garage mit direktem Hauszugang + 3 Stellplätze
- Glasierte Dachziegel
- Schornstein mit Anschlüssen für 2 Kamine (EG & UG)
- 2 getrennte Terrassen + 4 Balkone

Hauptwohnung (ca. 225 m²)

Die Hauptwohnung überzeugt durch ein grosszügiges Raumgefühl und viel Licht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiges Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum Balkon und Terrasse, ein Schlafzimmer, eine Küche inklusive Einbauküche sowie ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Whirlpool, Gäste WC, 2 Abstellräume mit direktem Zugang zu Garage.

Das Dachgeschoss bietet ein sehr grosszügiges Elternschlafzimmer, eine Diele, ein grosses Bad mit Dusche und Badewanne, 2 weitere Schlafzimmer, sowie 3 Balkonen.

Einliegerwohnung (ca. 120 m²)

Die separate Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Eingang und eignet sich ideal zur Vermietung oder Familienangehörige.

Herzstück ist der helle Wohn / Essbereich mit direktem Zugang zur grosszügigen Terrasse. Ergänzt wird die Einheit durch Schlafzimmer, Küche, Badezimmer mit Whirlpool und Dusche sowie Hauswirtschafts- und Abstellräume.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie eignet sich hervorragend für :

- Mehrgenerationenwohnen
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Freiberufler (oben Wohnen unten Office)
- Kapitalanleger (untere Wohnung zur Zeit für 1350 € Netto vermietet)

Verkauf von Privat. Provisionsfrei. Besichtigung nach telefonischer Absprache jederzeit möglich.

Eduard Zismann

Tel. 0176 - 30 18 04 64

Lage

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und beliebten Stadtteil Erlenbach von Kaiserslautern.

Die Umgebung zeichnet sich durch einen angenehme Wohnatmosphäre, viel Grün sowie eine langfristig unverbaubare gegenüberliegende Fläche aus - ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Rückseite, Terrasse EW

Exposé - Galerie



Rückseite, Terrasse Hauptw.



Wohnzimmer, EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Schlafen 1 EG



Treppe EG / DG

Exposé - Galerie



Schlafen 2, DG



Schlafen 2, DG

Exposé - Galerie



Schlafen 3, DG



Schlafen 4, DG

Exposé - Galerie



Bad, DG



Diele, DG

Exposé - Galerie



Separater Eingang, EW



Eingang EW



Wohnzimmer EW

Exposé - Galerie

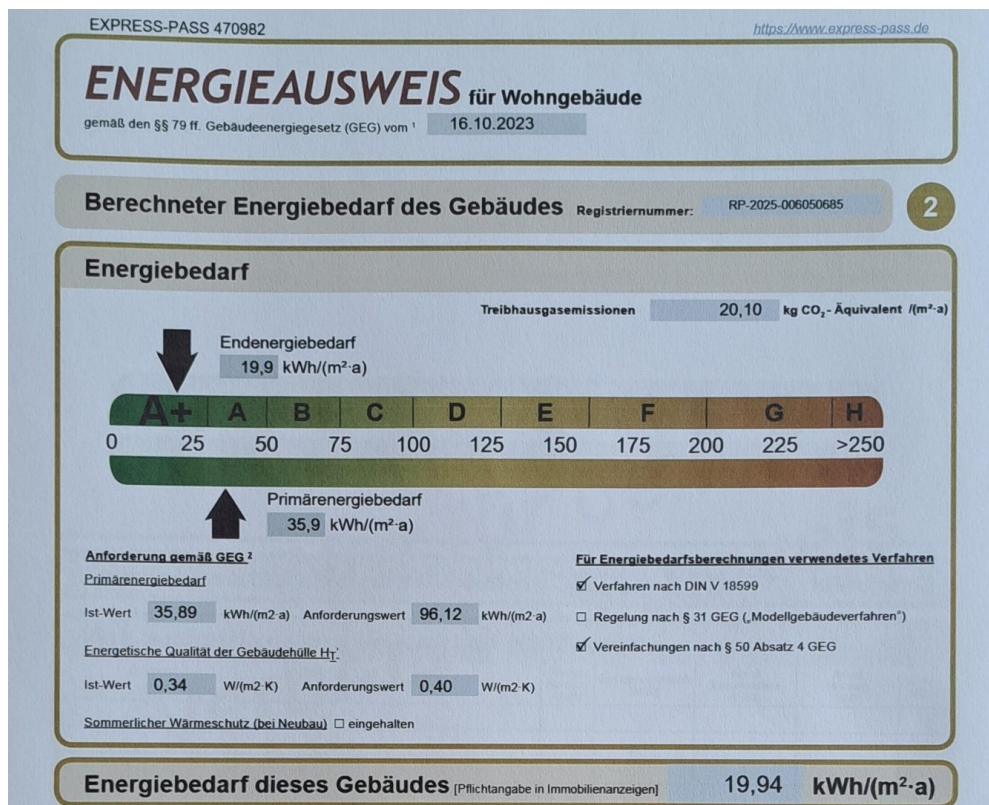


Küche EW

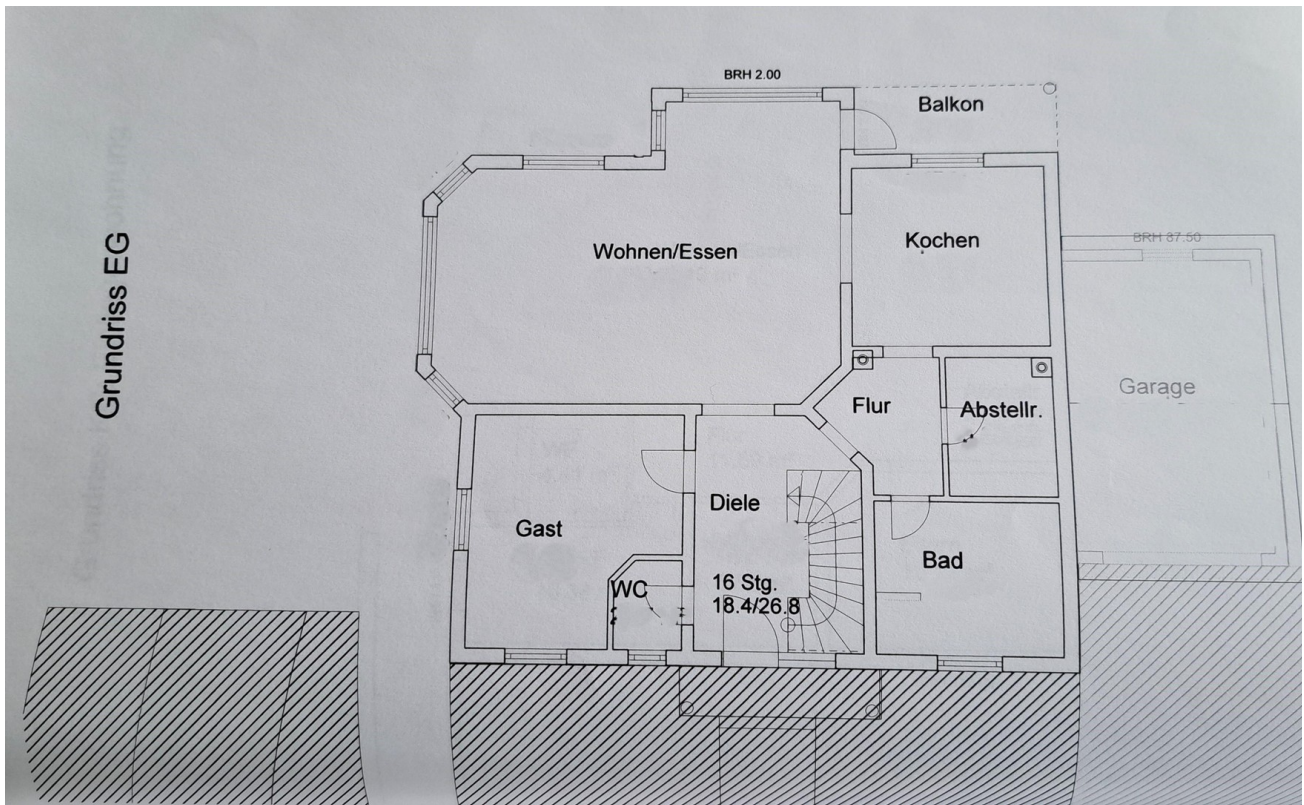


Bad EW

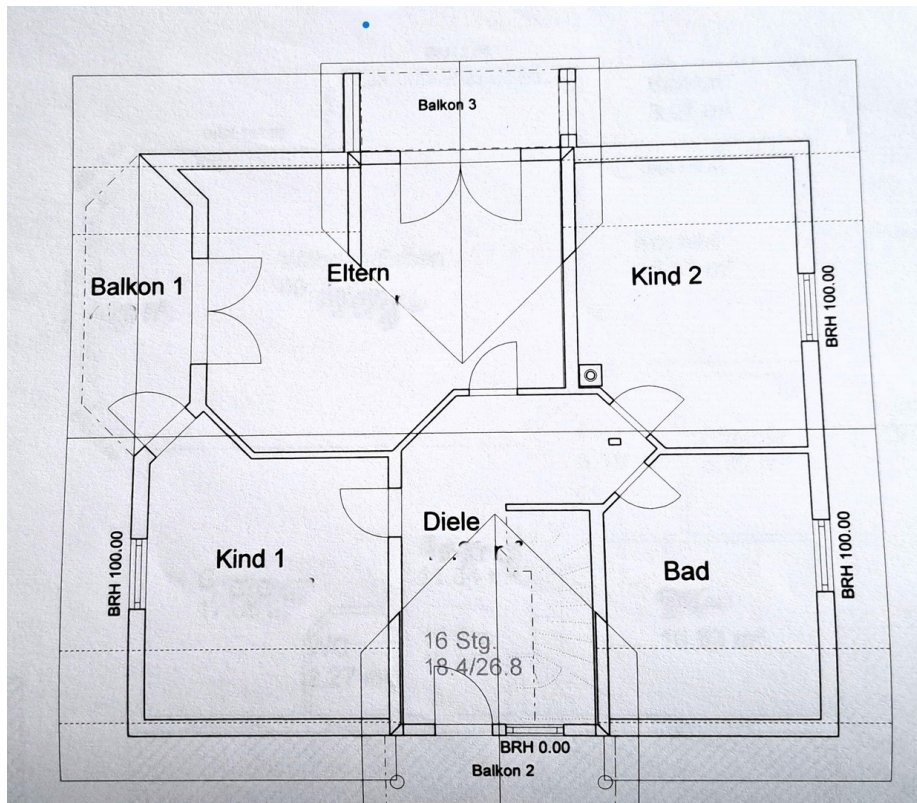
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

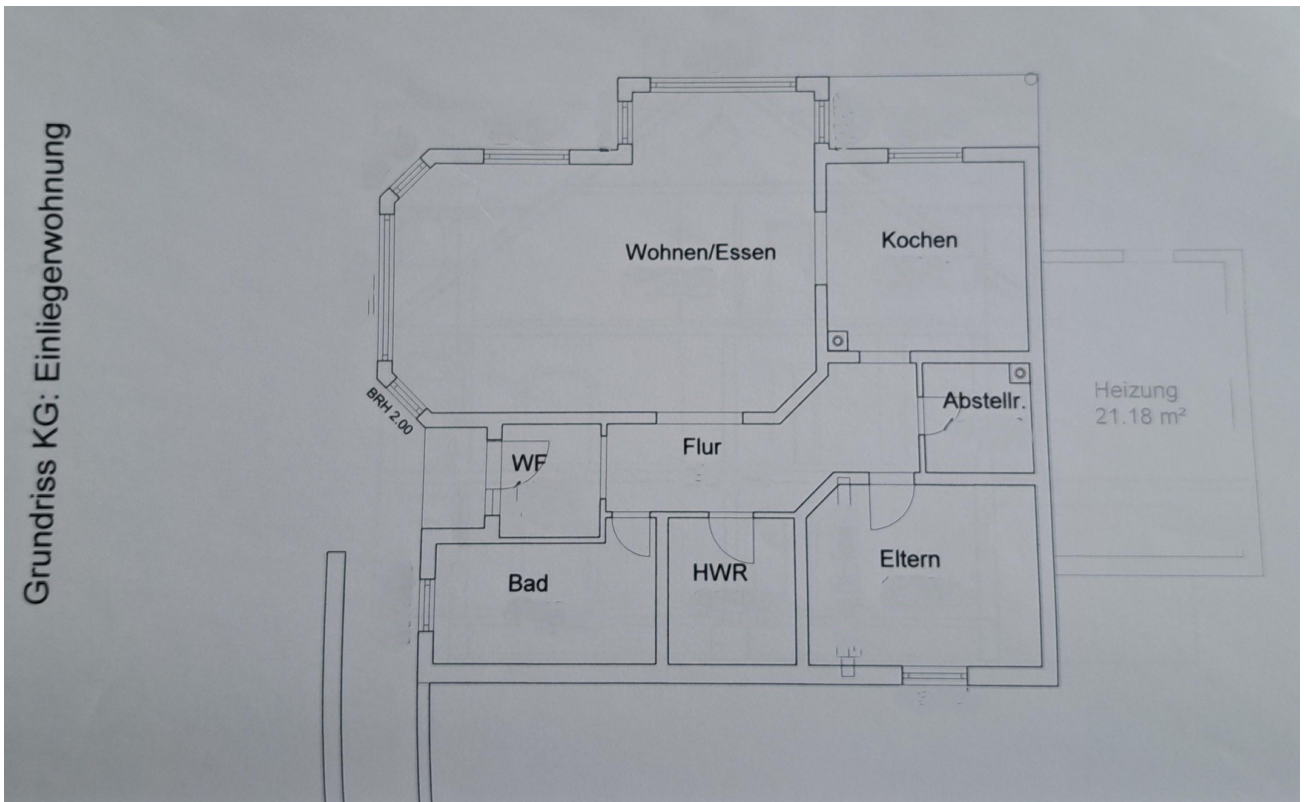


Grundriss EG

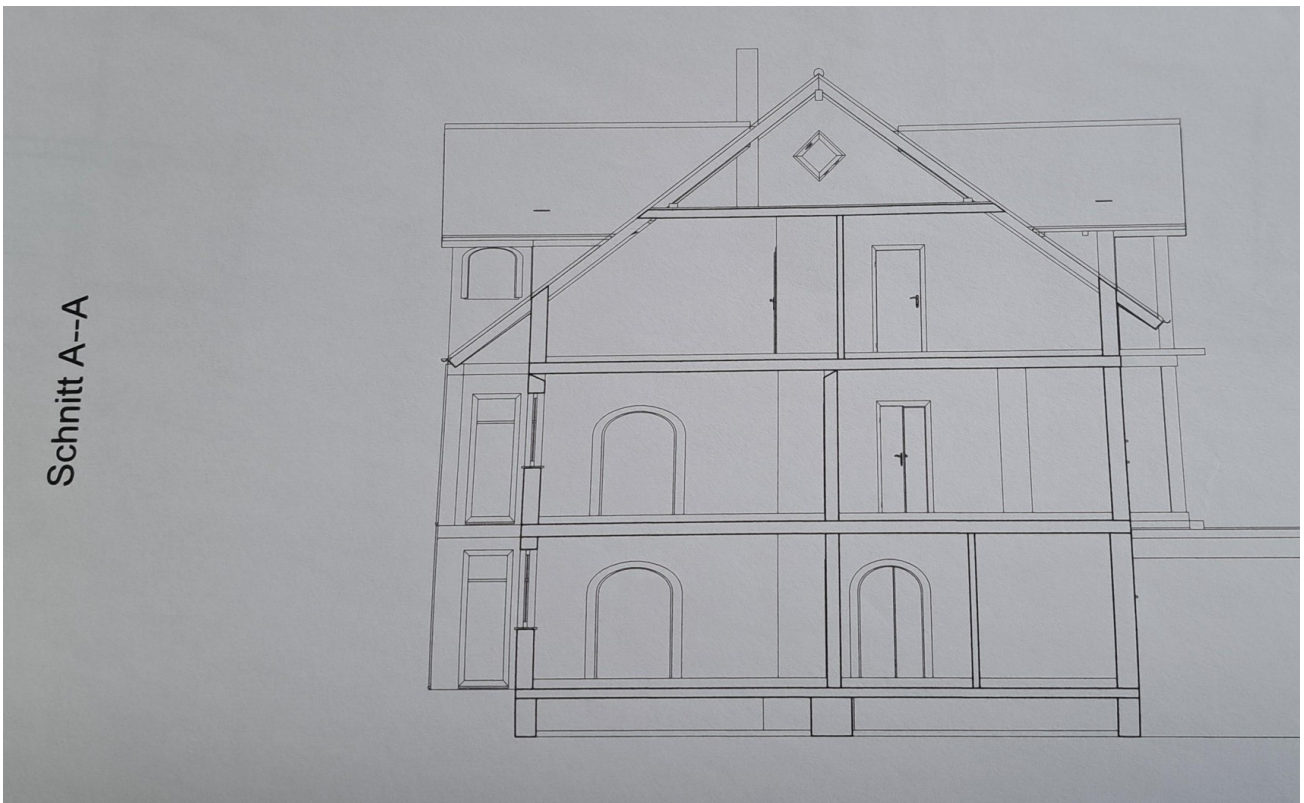


Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EW



Schnitt

Exposé - Grundrisse



Westansicht



Ostansicht

Exposé - Grundrisse



Südansicht