

Exposé

Doppelhaushälfte in Kaiserslautern-Erfenbach KL-Erfenbach, sehr schöne DHH mit Garage



Objekt-Nr. OM-455766

Doppelhaushälfte

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
Eduard Zismann

Carl-Jacob-Strasse 13
67659 Kaiserslautern-Erfenbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	227,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	24,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertige, neuwertige Doppelhaushälfte in absolut ruhiger und familienfreundlicher Lage von Kaiserslautern - Erfenbach. Die Immobilie befindet sich in einer Anliegerstrasse ohne Durchgangsverkehr.

Mit grosszügigen 173 m² Wohnfläche auf 3 Etagen eignet sich das Haus ideal für Familien oder alle, die viel Platz und Komfort suchen.

Highlights:

- Baujahr 2010, sehr gepflegt und neuwertig
- ca. 173 m² Wohnfläche
- 227 m² Grundstück
- Garagegarage + Stellplatz
- Ruhige Lage
- Terrasse mit Zugang vom Wohnzimmer
- Fussbodenheizung im EG und allen Bädern
- Gasbrennwerttherme
- Spitzboden ca. 3 m² Nutzfläche

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und direktem Zugang zur Garage, Küche (Einbauküche ist bereits im Preis enthalten), Gäste WC, 2 x Abstellraum

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Tageslichtbad mit einer Wellnesseckbadewanne und Wellnessdusche, HWR

Dachgeschoss:

2 Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Wellnessdusche sowie ein grosszügiges offenes Studio als besonderes Highlight.

Ausstattung

Eckdaten:

Baujahr: 2010

Zimmer: 7 (davon 5 Schlafzimmer + 1 Studio + Wohn / Esszimmer)

Bäder: 2 Bäder + Gäste-WC

Zustand: Sehr gut, gepflegt, kein Renovierungsstau.

Kaufpreis: 459.000 € (VB)

Energieausweis:

- Endenergiebedarf: 108,3 kWh / (m² a)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Heizungsart: Fußbodenheizung im EG und allen Bädern

Energieträger: Gas

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

Eduard Zismann

Tel. 0176 - 30 18 04 64

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen !

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt am nördlichen Stadtrand von Kaiserslautern im Übergang zu Otterbach Lampertsmühle. Das Wohngebiet schmiegt sich an den Grünzug der Lauter. Spazierwege, Wiesen und der Uferpfad beginnen praktisch vor der Haustür. Sie erreichen schnell die Stadt, gleichzeitig bleibt der Alltag angenehm ruhig.

Mehrere Haltestellen in der Nähe binden das Quartier regelmässig an die Innenstadt und an den Hauptbahnhof an. Die Autobahn A6 und A63 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Pendlerinnen und Pendler kommen zügig in die Wirtschaftsachse Saarbrücken, Mannheim und Rhein Main.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien und kleinere Dienstleister finden Sie im nahen Umfeld in Otterbach und Siegelbach. Grössere Märkte und Fachgeschäfte liegen in der Stadt. Ärztliche Versorgung, Apotheken sowie Sport und Kultur sind gut abgedeckt. Familien schätzen die kurzen Wege zu Kindertagesstätten und Grundschulen in den angrenzenden Ortsteilen, weiterführende Schulen stehen im Stadtgebiet zur Auswahl.

Für Freizeit und Bewegung bieten die Lauterauen, der angrenzende Sportplatz und die umliegenden Waldstücke vielfältige Optionen. Orte mit Geschichte wie die ehemalige Spinnerei Lampertsmühle und das Stellwerkmuseum prägen das Umfeld und geben dem Quartier Charakter.

So entsteht eine Lage, die Naturanschluss und Alltagstauglichkeit verbindet: ruhig wohnen, kurze Wege, schnelle Anbindung in die Stadt und auf die Autobahn.

Mit ÖPNV besteht folgende Anbindung:

Bus Lampertsmühle Spinnerei (circa 240 meter)

Bahnhof Lampertsmühle - Otterbach (circa 900 meter)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hinten

Exposé - Galerie



Terrasse



EG Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer 2



EG Küche



EG Diele

Exposé - Galerie



1 OG Schlafen 1



1 OG Schlafen 2

Exposé - Galerie



1 OG Schlafen 2.1



1 OG Büro

Exposé - Galerie



1 OG Bad



1 OG Bad

Exposé - Galerie



DG Studio



DG Studio

Exposé - Galerie



DG Schlafen 1



DG Schlafen 2

Exposé - Galerie



DG Bad



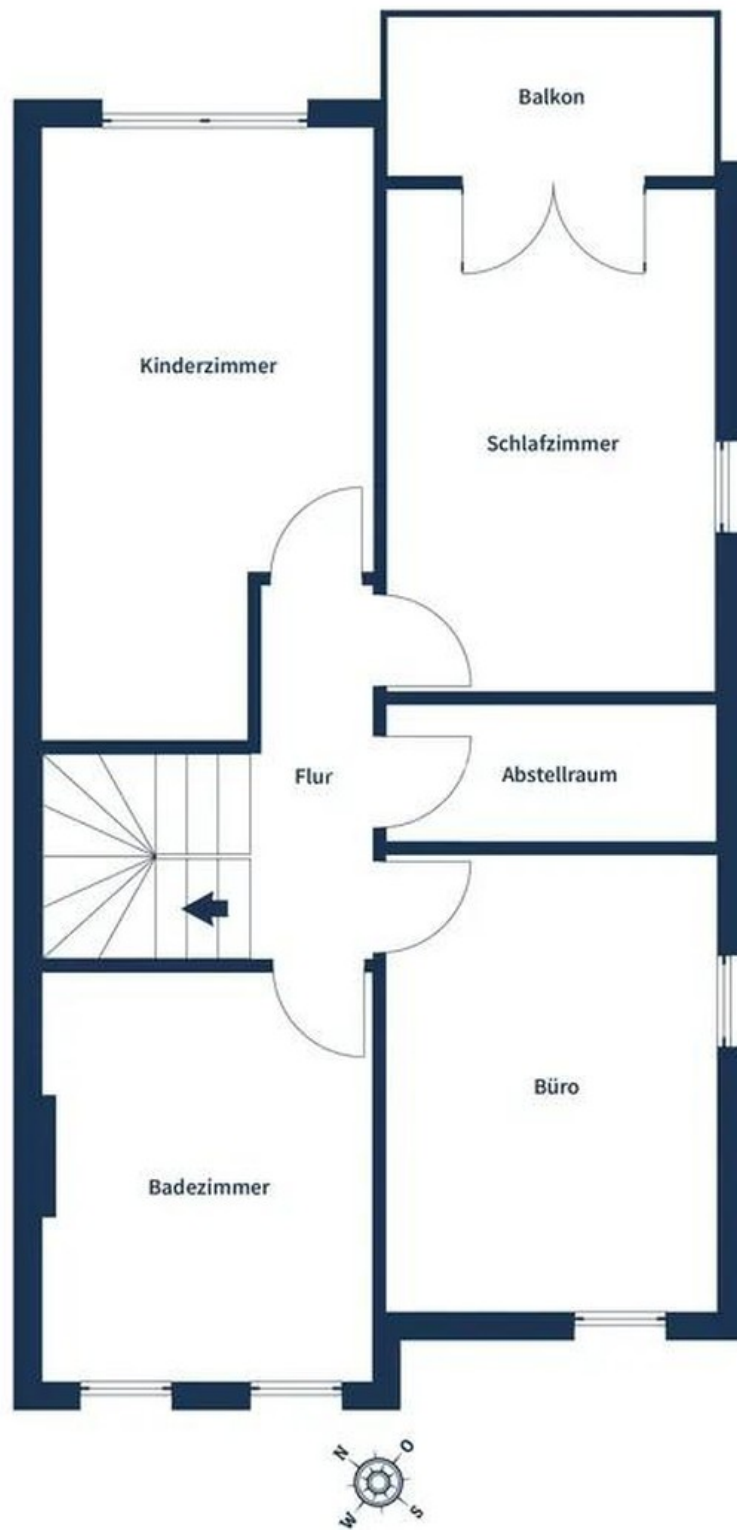
DG Bad

Exposé - Grundrisse



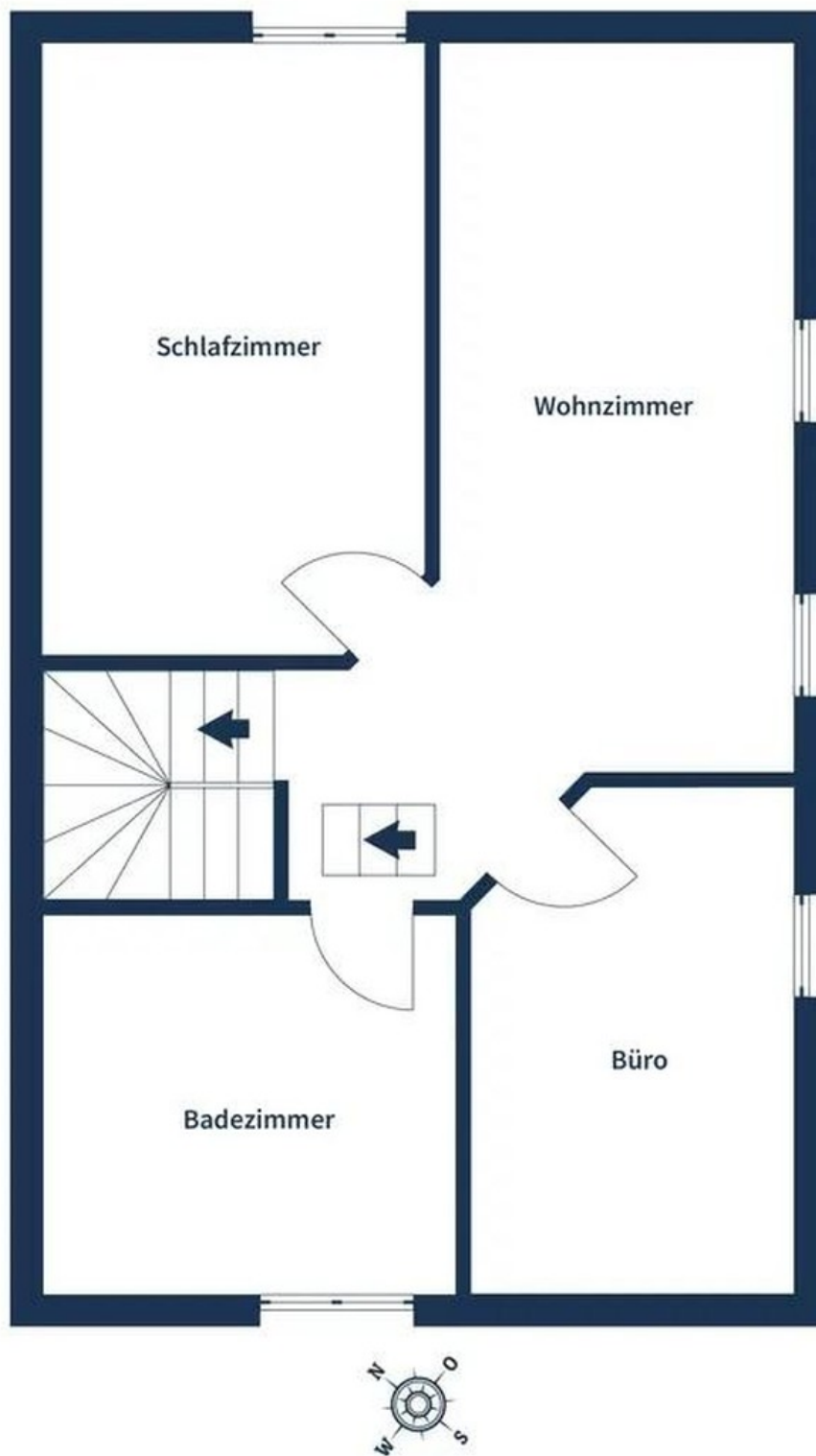
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG