

Frankenthal – Kernstadt

## 2-3 Parteien- oder Mehrgenerationenhaus mit sonnigem Garten und zwei Garagen

VP azonosító: 23130052\_sl



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

VÉTELÁR: 790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 305,3 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 526 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

## Áttekintés

VP azonosító	23130052_sl
Hasznos lakótér	ca. 305,3 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	9
Hálósobák	6
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1985
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	790.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 136 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	100.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.05.2024	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

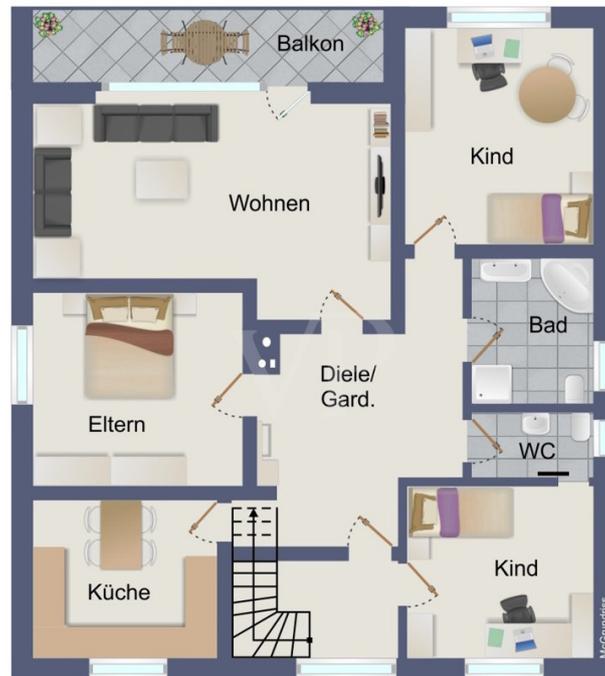
T. 06232 - 877 139 0

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

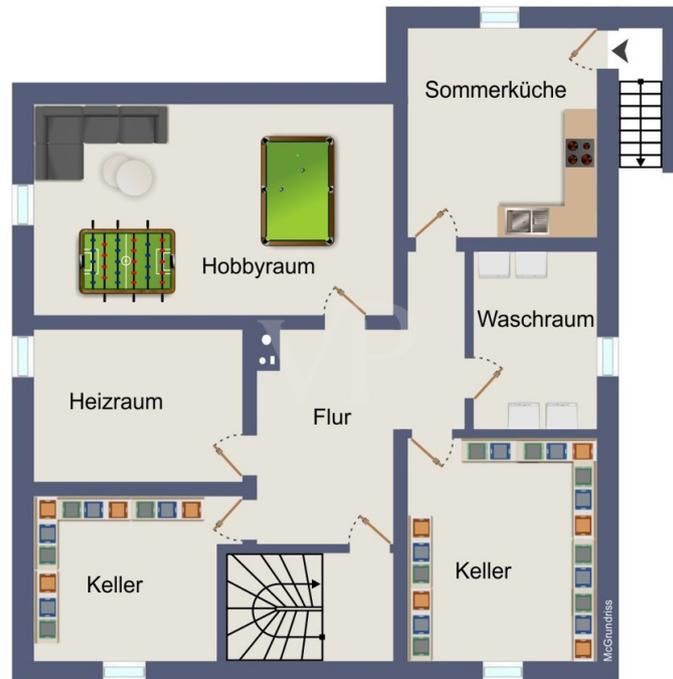
VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

## Az els? benyomás

In herrlicher Wohnlage, unweit des Strandbades, erwartet Sie Ihr neues Zuhause mit einer Gesamtfläche von ca. 305m<sup>2</sup>. Über alle Etagen ausgebaut stehen Ihnen flexibel zwei bis drei Wohnungen zur Verfügung - Investment oder Selbstbezug, Sie bestimmen die weitere Nutzung. Über ein einladendes Treppenhaus betreten Sie zunächst das Erdgeschoss des Hauses. Verteilt auf ca. 112m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen zwei Schlafzimmer, ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit Parkettboden, eine Küche, Gäste-WC und das 2016 sanierte Badezimmer mit Dusche und Wanne zur Verfügung. Über die vorhandene Terrasse gelangen Sie in den nach Süd-West ausgerichteten Garten, wo sie gemütliche Stunden im Freien verbringen. Das 1. Obergeschoss (ca. 110m<sup>2</sup> Wohnfläche) wurde zuletzt 2015 renoviert und teilsaniert. Dabei wurde überwiegend die Elektrik erneuert und vollflächig Laminat- bzw. Korkböden verlegt. Der Grundriss im Obergeschoss verfügt über ein zusätzliches Kinderzimmer, welches optional durchs Treppenhaus zugänglich ist. Ein großer Balkon lädt nach Feierabend zum Entspannen ein. Im 2016 ausgebauten Dachgeschoss bildet der offene Studiobereich den wohnlichen Mittelpunkt. Das angrenzende Schlafzimmer und ein Duschbad vervollständigen den Grundriss dieser Ebene. Highlight ist die Dachloggia, die einen gemütlichen und wettergeschützten Freisitz bietet. Die Fläche im Dachgeschoss ist mit ca. 83m<sup>2</sup> Nutzfläche ausgewiesen, ist aber durch den nachträglichen Ausbau mit Wohnfläche gleichzusetzen und in der Gesamtfläche von ca. 305m<sup>2</sup> enthalten. Im Zuge des Ausbaus wurde die oberste Geschossdecke gedämmt, eine Dampfsperffolie eingebracht und die Dachziegel neu versiegelt. Voll ausgebaut steht Ihnen auch im Untergeschoss hinreichend Stauraum zur Verfügung, eine vorhandene Küche mit Außenzugang kann als Sommerküche genutzt werden. Der großzügige Hobbyraum bietet Platz für kreative Ideen. Im Zuge der Überarbeitung der Elektroinstallation wurden etagenweise neue Unterverteilungen gesetzt. Zwei Garagen, mit elektrischem Tor und jeweils davorliegende Stellplätze runden das Kaufangebot ab.

VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

## Részletes felszereltség

### Keller:

- voll ausgebaut
- Lagerräume
- Sommerküche
- Waschküche und Trockenraum
- Dämmung der Kellerdecke ist teilweise erfolgt
- neue Unterverteilung installiert

### EG:

- Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Bad mit Dusche und Wanne 2016 erneuert, elektrische Fußbodenheizung, Tageslicht
- Zwei Schlafzimmer
- Wohn-Esszimmer mit Parkett
- 2016 Erneuerung Elektroinstallation in Bad, Küche, Wohn- und Schlafzimmer

### OG:

Renovierung 2015 mit Teilerneuerung der Elektroinstallation (Küche, Bad, WZ, Flur), teilweise Austausch der Heizkörper, Erneuerung des Badezimmers und Verlegen von Laminat- und Korkböden im gesamten Wohnbereich, sowie Zimmerdecken in Flur und Wohnzimmer erneuert

- Badezimmer mit Dusche und Wanne, Tageslicht
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- neue Unterverteilung installiert

### DG:

Komplettausbau 2016, inkl. Einbringung einer Dampfsperffolie, Dämmung der obersten Geschossdecke und Dachversiegelung

- offenes Studiozimmer mit Zugang zur Loggia
- Duschbad
- separates Schlafzimmer
- neue Unterverteilung installiert

VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

## Minden a helyszínr?!

Frankenthal liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar und präsentiert sich mit knapp 50.000 Einwohnern als lebendige Stadt im Nordosten der Pfalz. Durch die optimale Lage innerhalb von Frankenthal erreichen Sie die beiden Gymnasien, das Strandbad, das Stadtzentrum, oder die nahegelegenen Supermärkte fußläufig. Die Kernstadt bietet darüberhinaus alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Fußgängerzone mit ihren kleinen Fachgeschäften und einer vielfältigen Gastronomielandschaft lädt zum Flanieren ein. Zeit im Grünen verbringen Sie in den verschiedenen Parks oder beim Radfahren am Rhein. Frankenthal verfügt über eine breites Schulangebot, zu dem auch eine Gesamtschule, eine Freie Waldorfschule, eine Volkshochschule sowie eine Schule für Menschen mit Hörbehinderung zählt. Für die Betreuung der Kleinsten sorgen zahlreiche städtische und kirchliche Kitas, ihre Freizeit verbringen die Kinder auf Spiel- und Bolzplätzen oder im Skaterpark. In mehr als 50 Vereinen mit ca. 14.000 Mitgliedern wird für jeden Geschmack etwas geboten. Auch Sportler kommen in Frankenthal nicht zu kurz: Leichtathleten, Fußballer und Beachvolleyballer können sich auf einer der städtischen Anlagen betätigen, Schwimmer kommen im Strandbad (Freibad) und im Ostparkbad (Hallenbad) auf ihre Kosten. Außerdem stehen Sport- und Gymnastikhallen sowie eine Kletterhalle und eine Reitanlage zur Verfügung. Zudem befindet sich in Frankenthal das Landesleistungszentrum für Hockey, weshalb dieser Sport eine ganz besondere Beachtung in der Stadt erfährt. Kulturell wird ebenfalls viel geboten: Museen, eine Musikschule, Kino und Theater bieten Ihnen viele Möglichkeiten. Highlights im jährlichen Veranstaltungskalender sind unter anderem der Frühjahrsmarkt, das Strohhutfest, das Open-Air-Kino, das Strandbadfest, das Herbst-Spektakel und der Weihnachtsmarkt. Mit kostengünstigem Lesestoff können Sie sich in der Stadtbibliothek versorgen. Frankenthal verfügt über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur. Die A5, A6 und die A61 bieten optimale Anbindung in die ganze Region und das deutsche Straßennetz. Zwei Bahnhöfe und ein gut ausgebautes Bus- und Radwegnetz ermöglichen es Ihnen, sich auch ohne Auto gut durch die Stadt und die Region zu bewegen.

VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2024. Endenergieverbrauch beträgt 100.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

VP azonosító: 23130052\_sl - 67227 Frankenthal – Kernstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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