

**KAPITALANLAGE! ETW in idealer Lage zur Universitätsstadt Kaiserslautern. RENDITE oder eig. Heim**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



**Objekt-Nr. BK00281**

Verkauf: **79.500 €**

Ansprechpartner:  
Heiko Kennel  
Telefon: 06501 9182907  
Mobil: 0179 6981279

67722 Winnweiler  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 12.01.2024
- gültig bis: 11.01.2034
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 195,2 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Etagenheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1971

-----

Diese gepflegte 2-Zimmer-Hochparterre-Wohnung aus dem Baujahr 1971 bietet eine Wohnfläche von 65 m². Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend in Winnweiler, die durch ihre angenehme Nachbarschaft besticht. Gleichzeitig ist die Großstadt Kaiserslautern mit ihrer Universität schnell und bequem erreichbar - eine ideale Kombination aus Ruhe und Nähe zur Stadt.

Die Immobilie eignet sich als Kapitalanlage.

Die Immobilie ist vermietet und bietet ebenso die Möglichkeit zur Eigennutzung.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Flur, der zum Badezimmer führt. Dieses ist mit einem WC, einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet.

Wenn man den Flur weiter nach rechts folgt, erreicht man die Küche, die mit einer modernen Einbauküche versehen ist und ausreichend Platz für einen großen Esstisch bietet.

Geradeaus gelangt man in das geräumige Wohnzimmer, das genügend Raum für eine gemütliche Gestaltung bietet.

Vom Wohnzimmer aus führt eine Tür direkt ins angrenzende Schlafzimmer.

Ein Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das Kabelfernsehen und die Internetverbindung erfolgt über LTE mit einer Geschwindigkeit von VDSL 100.000.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

## Ausstattung

Die gesamte Wohnung ist mit pflegeleichtem Laminat- und PVC-Boden ausgestattet.

Die Kunststofffenster sind mit Doppel-Isolierverglasung ausgestattet, und die vorhandenen Rollläden bestehen ebenfalls aus Kunststoff.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Etagenheizung und eine Gastherme.

Die Türen in der Wohnung sind aus Holz gefertigt.

Der Garten steht der Gemeinschaft zur Verfügung.

In den Nebenkosten ist eine Rücklage von 39 € enthalten, und von den 195 € Hausgeld (inklusive Nebenkosten) entfallen etwa 70 € monatlich auf den Verbrauch.

- Kautions: 780 EUR
- 1 Schlafzimmer
- 1 Küche mit Einbauküche
- 1 Wohnzimmer
- 1 Badezimmer mit Wanne
- LTE
- VDSL-fähig!
- 1 Kellerraum

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel,

die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Ihre neue Eigentumswohnung, Ihre Kapitalanlage liegt in einer ruhigen Natur Lage von Winnweiler. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Winnweiler ist über die von Mainz nach Kaiserslautern verlaufende Bundesautobahn 63 und die Bundesstraße 48, die von Bingen am Rhein bis nach Bad Bergzabern führt, an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Streckenabschnitt Bingen–Winnweiler war dabei bereits eine Reichsstraße mit der Bezeichnung R 40. Die Landesstraße 390 verbindet die Gemeinde mit Höringen. Die Landesstraße 401 führt durch Alsenbrück-Langmeil und folgt dem Lauf der unter Napoleon angelegten Kaiserstraße. Die Kreisstraße 1 verbindet den Ortsteil Potzbach mit der Kerngemeinde und mit Lohnsfeld. Die Kreisstraße 4 führt von Imsbach über Winnweiler bis nach Höringen und die Kreisstraße 10 nach Münchweiler an der Alsenz. Die Kreisstraße 39 verbindet Alsenbrück-Langmeil mit Sippersfeld.

Winnweiler verfügt über einen Bahnhof an der Alsenztalbahn; dieser wurde 1870 als nördlicher Endpunkt eröffnet, ehe im Folgejahr die Strecke bis nach Münster durchgebunden wurde. Ebenfalls auf der Gemeindegemarkung befindet sich entlang der Strecke der Kupferschmelz-Tunnel und bis 1970 der inzwischen aufgeschlitzte Hochstein-Tunnel. Die Züge verkehren in der Relation Kaiserslautern–Bingen.

Neben der Montessori-Grundschule existiert innerhalb der Gemeinde noch die Albert-Schweitzer-Schule, die eine „Realschule plus“ darstellt. Darüber hinaus gibt es im Ort das Wilhelm-Erb-Gymnasium, eine ehemalige Lateinschule. Die nächste Universitätsstadt ist Kaiserslautern.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren gehen oder Wandern.

### **Infrastruktur:**

Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## **Courtage**

4.300,00 € inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4.300,00 € inkl. 19% MwSt. ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	195,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



2 Bad

# Exposé - Galerie



3 Bad



4 Flur mit UV

# Exposé - Galerie



5 Küche



6 Küche



# Exposé - Galerie



6 b Küche



6a Küche

# Exposé - Galerie



7 WoZi

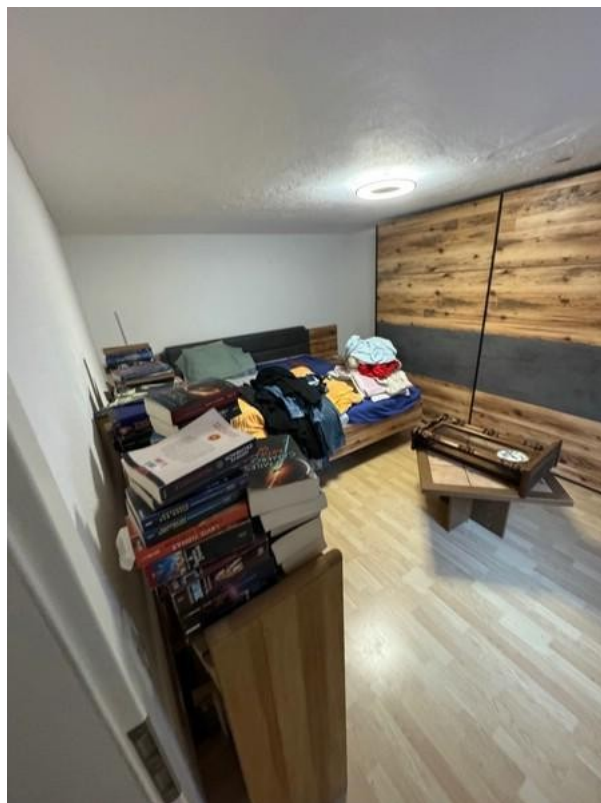


8 WoZi

# Exposé - Galerie



9 WoZi



10 SZi

# Exposé - Galerie



11 SZi



12 SZi

# Exposé - Galerie



13 Hausflur



14 Kellerraum