

## 66849 Landstuhl

Wohnung hoch oben: Ihr neues Wolkenguckmalheim! Himmlischer Ausblick - Sie haben es sich verdient!



Kaufpreis

**129.990 €**

Wohnfläche

**70 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

**Ihr Ansprechpartner**

**von Schlapp Immobilien,  
Nadia Schlapp**

Heiko Kennel

065029356658

info@schlapp-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 70 m <sup>2</sup> |
| separate WCs        | 1                 |
| Zimmer              | 2                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Schlafzimmer        | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Preise & Kosten

|                         |                                          |
|-------------------------|------------------------------------------|
| Hausgeld                | 250 €                                    |
| Kaufpreis               | 129.990 €                                |
| Aussen-Courtage         | 3,57% des Kaufpreises<br>inkl. 19% MwSt. |
| provisionspflichtig     | ja                                       |
| Provision mit mit MwSt. | true                                     |

### Energieausweis

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Art                       | Verbrauch  |
| Baujahr (Haus)            | 1986       |
| Wertklasse                | E          |
| gültig bis                | 07-2028    |
| Ausstelldatum             | 2018-07-10 |
| mit Warmwasser            | ja         |
| Energieverbrauchskennwert | 159.7      |

### Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1986     |
| Zustand               | gepflegt |
| letzte Modernisierung | 2003     |

### Ausstattung

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Bad             |                       |
| Bodenbelag      | Fliesen<br>Kunststoff |
| Gäste-WC        | ja                    |
| Rolladen        | ja                    |
| Fahrstuhl       | Personen-Fahrstuhl    |
| Befeuerung      | Gas                   |
| Fahrradraum     | ja                    |
| Heizungsart     | Etagenheizung         |
| Kabel / Sat-TV  | ja                    |
| Stellplatzart   | Garage                |
| seniorengerecht | ja                    |
| Breitbandzugang | VDSL<br>50000.0       |

### Objekt-Titel

Wohnung hoch oben: Ihr neues Wolkenguckmalheim! Himmlischer Ausblick - Sie haben es sich verdient!

### Lage-Beschreibung

Ihre neue Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Natur Lage von Landstuhl. 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.

Servicleistungen Rel  
DERPKUPK  
Ausstattungs-Kategor

Objekt-Nr.:  
Ausstattung Balkon /



**immostar.de**

...suchen, finden, einziehen.

Die Sickingenstadt Landstuhl ist der Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Landstuhl und die bevölkerungsreichste Stadt im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz. Landstuhl ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Stadt ist Sitz der VR-Bank Westpfalz, von Imfeld Busverkehr und des Klinikverbundes Nardini Klinikum.

In Landstuhl befindet sich ein Zustellstützpunkt der Deutschen Post, der den gesamten Landkreis Kaiserslautern abdeckt. Außerhalb der Stadt gibt es einen Unternehmenssitz der Unternehmensgruppe Liebherr. Des Weiteren befindet sich in Landstuhl ein Standort der BMW Euler Group, der Marktführer im Bereich Verkauf von Kraftfahrzeugen der BMW in der Region Südwestpfalz.

Die Landesstraße 363 führt in Nord-Süd-Richtung durch die Stadt und verläuft von Glan-Münchweiler bis nach Steinalben. Die von Napoleon angelegte, in West-Ost-Richtung verlaufende Kaiserstraße ist vor Ort mit der Landesstraße 395 identisch. Die Landesstraßen 465 und 469 führen bis an die saarländische Grenze bei Zweibrücken. Die Landesstraße 470 stellt eine Querachse zu den Landesstraßen 363 und 395 her.

Landstuhl ist durch die A 6 (Saarbrücken – Waidhaus) und A62 an das überregionale Straßennetz angebunden; letztere passiert südlich der Stadt den Hörnchenbergtunnel. In unmittelbarer Nähe des Ortes liegt das Autobahnkreuz Landstuhl-West, das sich bereits auf Gemarkung von Ramstein-Miesenbach befindet. In der Stadt verkehrt der sogenannte Sickingen-Bus, der alle Stadtteile sowie die Innenstadt bedient.

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

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Eine Garage ist ebenfalls Bestandteil der Immobilie sowie Außenstellplätze vor dem Haus.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über SAT-TV, und die Internetverbindung erfolgt über LTE mit einer Geschwindigkeit von DSL 50.000.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In Ihrer Wohnung finden Sie pflegeleichte Bodenbeläge aus PVC und Fliesen vor.

Die Kunststofffenster verfügen über eine doppelte Isolierverglasung. Die Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt und teilweise elektrisch.

Die Türen in der Wohnung sind aus Holz gefertigt.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine eigene Gas-Etagenheizung.

Das Hausgeld beträgt inklusive aller Kosten 250 € monatlich.

- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne
- Gäste WC
- Balkon
- Kellerraum
- 1 Garage

- Außenstellplätze
- Hausmeister + Putzfrau

## Objektbeschreibung

---

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 10.07.2018
- gültig bis: 10.07.2028
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 159,7 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Etagenheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1986

-----

Diese Zwei-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in Landstuhl, in der Nähe von Ramstein und Kaiserslautern, und bietet eine Wohnfläche von 70 m². Das Gebäude wurde im Jahr 1986 erbaut. Laut Angaben der Hausverwaltung gibt es zum Baujahr teilweise unterschiedliche Informationen, unter anderem mit einem Bezug zu den 1960er-Jahren und zur Kirche.

Die Wohnung ist die Nummer 23 in einem MFH mit 24 Eigentumswohnungen und befindet sich im obersten 5. Stock, den Sie leicht und bequem mit dem Aufzug erreichen.

Die Anlagentechnik stammt aus verschiedenen Baujahren und wurde zwischen 1988 und 2016 teilweise erneuert. In dieser Wohnung stammt die Heizungsanlage aus 2016.

Die Wohnung Nr. 23 befindet sich im 5. Obergeschoss und verfügt über eine eigene Gasetagenheizung. In den vergangenen Jahren wurden am Gebäude umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu gehören unter anderem eine neue Heizungsanlage, Fenster aus dem Jahr 2015, Türen aus dem Jahr 2016 sowie eine Modernisierung des Badezimmers im Jahr 2017.

Aufgrund der umfangreichen durchgeführten Maßnahmen befinden sich die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft derzeit etwas im Minus. Zur Betreuung der Wohnanlage stehen ein Hausmeister sowie eine Reinigungskraft zur Verfügung.

Die Wohnanlage zeichnet sich durch eine angenehme, ruhige und freundliche Atmosphäre aus.

Beim Betreten der Wohnung befindet sich auf der rechten Seite zunächst das Gäste-WC. Geradeaus gelangt man in die ehemalige Küche. Folgt man dem Flur weiter, befindet sich auf der rechten Seite das Badezimmer. Dieses ist mit einer Gasetagenheizung, einer Duschbadewanne, einem WC, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Direkt daneben liegt das Schlafzimmer. Anschließend gelangt man in das Wohnzimmer, das über einen direkten Zugang zum Südost-Balkon verfügt.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum in Form eines Holzverschlags mit einer Fläche von ca. 6 m<sup>2</sup>.

## **sonstige Angaben**

---

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.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!

-----  
-----

### **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.

## Impressionen











