

# EXPOSE Nr. 2025H2a

# VDC

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

## Großzügiges Einfamilienhaus 6 ZKB+Studio ca. 310m<sup>2</sup> WFL, in 67734 Katzweiler

### Zusammenfassung:

**Derzeitige Nutzung:** vermietet,  
Jahres-Kaltmiete  
ca. 31080,- EUR

**Wohn-/ Nutzfläche:**  
Hauptwohnung: ca. 310 m<sup>2</sup>

**Grundstück:** ca. 547 m<sup>2</sup>

**Energieausweis:**  
Energieklasse B; Endenergieverbr. 51,4 kWh/m<sup>3</sup>\*a

**Lage:** Ortsrand,  
Randlage

**Gebiet (Bauamt):** Wohngebiet

**Bauart:** massiv

**Baujahr:** 2014

**Zustand:** gut bis sehr gut

**Heizung:** FB Heizung

**Energie:** Gas-Zentral  
Solarthermie

**Sonstiges:**  
Wohnbereich mit offener Küche, Speisekammer,  
Kaminofen (Brennholz)  
Carport



### Ausstattung:

**EG:** Eingangsbereich/ Flur,  
Badezimmer mit Dusche, Hauswirtschafts- und  
Hausanschlussraum, Küche mit offenem Wohn-  
Essbereich, Büro/ Gäste

**1.OG:** 4 Schlafmöglichkeiten, Hauptschlafzimmer  
mit angrenzendem Hauptbad (Dusche/Badewanne),  
Waschraum

**2. OG:** Studio

### Kosten:

**Kaufpreis:** 529.000,-- EUR  
(Verhandlungsbasis)

**PV-Anlage gegen Aufpreis**

**Käufercourtage:** ohne

**Hinweis:** Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

# EXPOSE Nr. 2025H2a

# VDC

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

## Lagebeschreibung:

Das ca. 547qm große Grundstück befindet sich am Ortsrand von Katzweiler, in einem reinen Wohngebiet, welches ca. im Jahr 2012 erschlossen wurde.

Katzweiler ist ein charmanter Ort mit rund 2000 Einwohnern. Es verfügt über Gaststätten, einen Spielplatz und zahlreiche Wanderwege, perfekt für Naturliebhaber.

Die zentrale Lage von Katzweiler ermöglicht ebenfalls eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Die Autobahn A6, welche in rund 10min zu erreichen ist, daher eine schnelle Verbindung nach Kaiserslautern und Mainz. Außerdem besteht eine sehr gute Anbindung an Bus und Bahn mit eigener Zughaltestelle im Ortskern, sodass Sie bequem das Umland erkunden können.

In gegrinster Entfernung finden Sie einen Supermarkt. Katzweiler verfügt ebenfalls über eine Grundschulen und Freizeitangebote. Die freundliche Gemeinde bietet ein reges Vereinsleben und zahlreiche Veranstaltungen, die das Miteinander fördern. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radfahren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein.

Die ruhige und sichere Wohngegend macht Katzweiler besonders attraktiv für Familien und Senioren. Hier genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Entdecken Sie die Lebensqualität in Katzweiler und lassen Sie sich von der herzlichen Atmosphäre begeistern!

## Objektbeschreibung:

Das Haus erstreckt sich über drei Stockwerke. Eine Unterkellerung ist **nicht** vorhanden.

Die Wohneinheit hat ca. 310qm., großflächigen Fensterflächen, verteilt über 6 Zimmer+Studio, Küche, 2 Voll-Bäder und ein Badezimmer mit Dusche und WC.

## EG:

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich/ Flur, Büro- bzw. Gästezimmer, ein Badezimmer mit Dusche, eine offene Küche mit angrenzendem großzügigen Wohn- Essbereich, sowie Zugang zur Terrasse und ein Hausanschluss- und Wirtschaftsraum (HAR/HWR).

## OG 1:

Das 1. Obergeschoss umfasst 4 Schlafzimmer, das Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Vollbadezimmer mit Dusche und Wanne. Außerdem ein weiteres Badezimmer mit Badewanne/ Dusche und WC und den Waschraum

**Hinweis:** Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

# EXPOSE Nr. 2025H2a

# VDC

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

## OG 2:

Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Studio.

## Carport/ Stellplätze:

Ein angrenzender Carport für ein Fzg. sowie 2 Stellplätze vor dem Haus stehen zur Verfügung.

## Ausstattung:

Im Wesentlichen besteht der Bodenbelag aus Fliesen. In den Schlafbereichen wurde teilweise Laminat eingesetzt

Als Energieträger wird Gas + Solarthermie genutzt.

Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Ein vorhandener Kaminofen (Festholz) im Wohn- / Essbereich sorgt zus. für wohlige Wärme.

## Außenbereich/ Terrasse:

Der hintere Teil des Grundstücks ist vollkommen umzäunt.

Die Terrasse hat ca. 12qm .

## Sonstige Angaben:

Das Haus ist derzeit an Amerikaner vermietet.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. **31080,- EUR**.

Der vorhandene Mietvertrag kann gerne übernommen werden. Ein eventuelle Eigenbedarfskündigung nach geltenden Kündigungsfristen ist allerdings ebenfalls möglich.

Aus unserer Sicht herrscht kein oder nur geringer Sanierungsbedarf. Die hochwertige Einbauküche bleibt im Bestand.

**Hinweis:** Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

# EXPOSE Nr. 2025H2a

# VDC

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

## Allgemeines:

Um Ihre Anfrage zügig bearbeiten zu können, bitten wir Sie, uns per E-Mail Ihren Namen mit voller Wohnanschrift und Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme immer mit anzugeben.

Dieses Miet- oder Verkaufs- Angebot ist freibleibend und unverbindlich und stellt kein vertragliches Angebot dar.

Die Angaben stammen vom Verkäufer/Anbieter, dritter Personen oder Hausverwaltungen und dienen einer ersten Information.

Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Eine Informationsweitergabe an Dritte ist untersagt. Der Interessent haftet dafür in Höhe der Vermittlungsprovision.

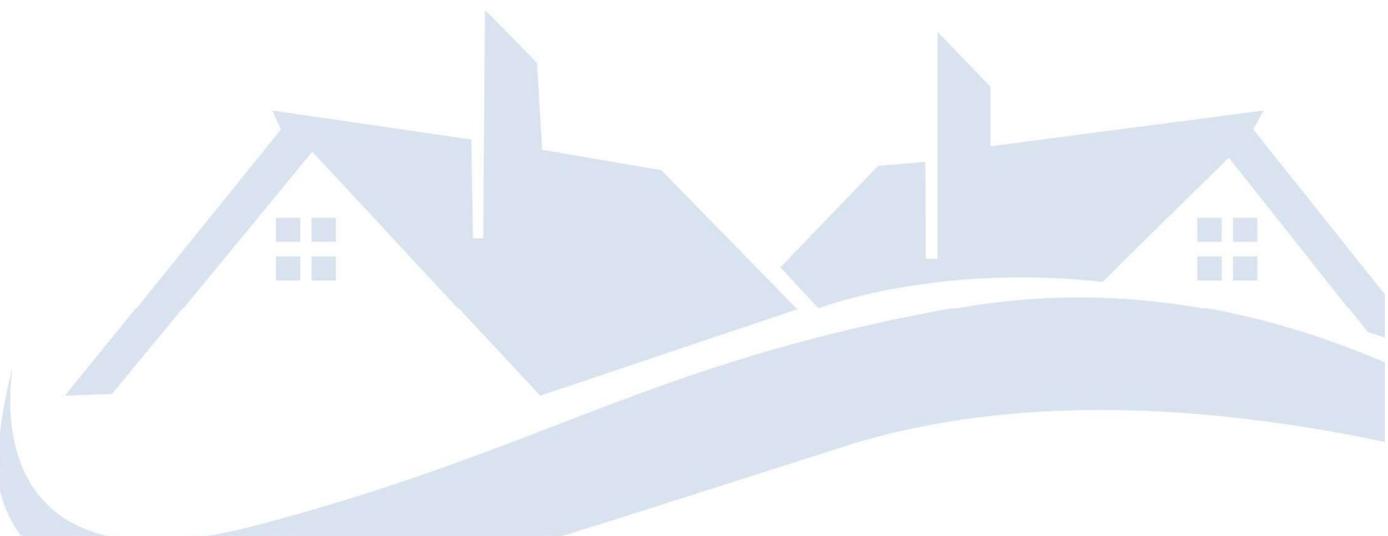
Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer sowie für Besichtigungen gerne zur Verfügung.

Wir sind auch Sa.- u. sonntags für Sie unter 0160-93992867 erreichbar.

Sie benötigen Hilfe bei der Neuvermietung oder beim Verkauf Ihrer Immobilie?

Wir erledigen das gerne für Sie! Wir beraten, begleiten und kümmern uns um die Abwicklung nötiger Formalitäten.

Gerne vermitteln wir Ihnen einen professionellen und unabhängigen Finanzierungsservice und lassen Ihnen in Verbindung mit Top-Konditionen eine speziell auf Ihre Anforderungen zugeschnittene Finanzierung erarbeiten, auch ohne Eigenkapital.



**Hinweis:** Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

# EXPOSE Nr. 2025H2a

# VDC

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

Vertrieb- & Dienstleistung Collet



Frontansicht



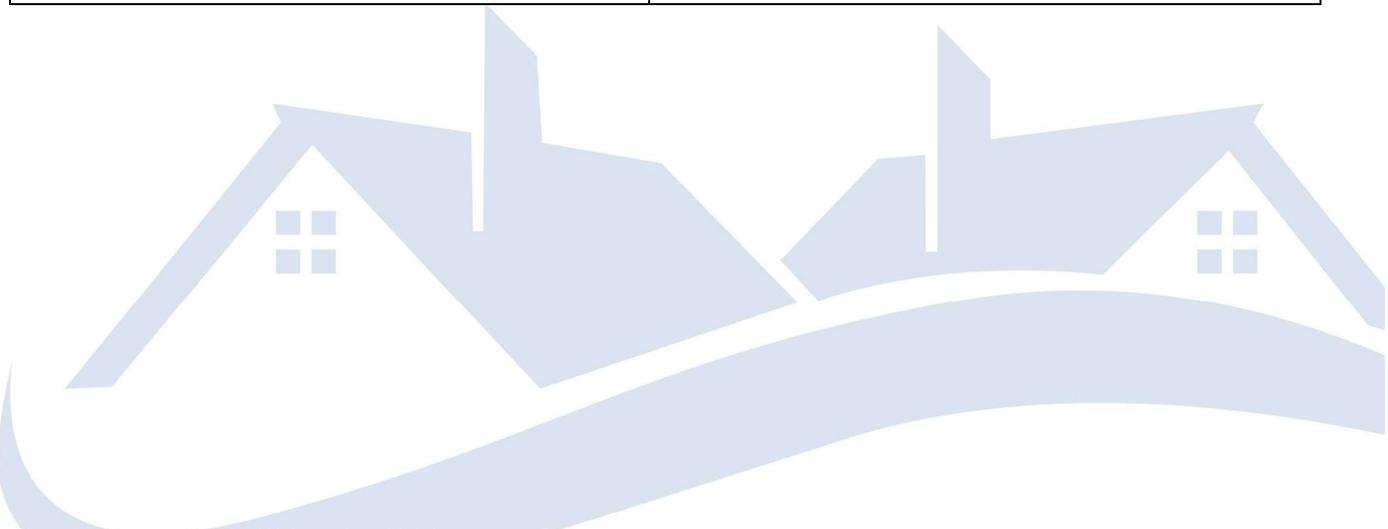
Rückansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



**Hinweis:** Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

VDC Vertrieb- & Dienstleistung Collet  
Geschäftsführer: Joachim Collet  
Glanstr. 6c  
66914 Waldmohr

Telefon **06373 899114**  
PC-Fax 03212 1433579  
joachim.collet@v-d-c.de  
www.v-d-c.de

VR-Bank Südwestpfalz  
IBAN DE 53 5426 1700 0204 1193 98  
BIC GENODE61ROA

Amtsgericht Landstuhl  
USt-ID Nr. DE 257 937 385  
Steuer-Nr. 23/026/3078/3

# EXPOSE Nr. 2025H2a

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

# VDC

Vertrieb- & Dienstleistung Collet



Wohn-/ Essbereich



Treppenhaus



Heizung



Küche

**Hinweis:** Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

VDC Vertrieb- & Dienstleistung Collet  
Geschäftsführer: Joachim Collet  
Glanstr. 6c  
66914 Waldmohr

Telefon 06373 899114  
PC-Fax 03212 1433579  
joachim.collet@v-d-c.de  
www.v-d-c.de

VR-Bank Südwestpfalz  
IBAN DE 53 5426 1700 0204 1193 98  
BIC GENODE61ROA

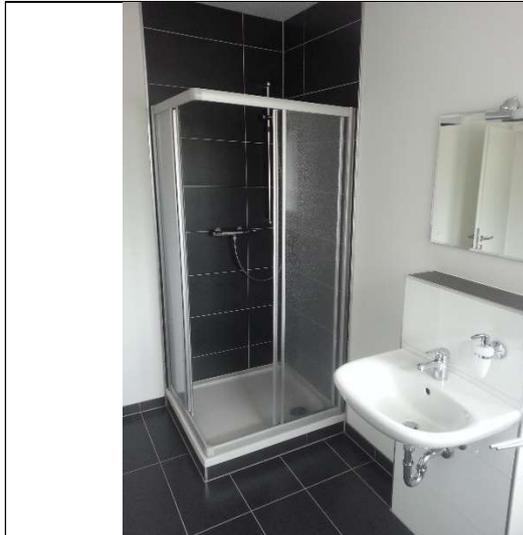
Amtsgericht Landstuhl  
USt-ID Nr. DE 257 937 385  
Steuer-Nr. 23/026/3078/3

# EXPOSE Nr. 2025H2a

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

# VDC

Vertrieb- & Dienstleistung Collet



Gäste-WC



Bad 1 OG



Bad2 OG



Bad2 OG

**Hinweis:** Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

VDC Vertrieb- & Dienstleistung Collet  
Geschäftsführer: Joachim Collet  
Glanstr. 6c  
66914 Waldmohr

Telefon 06373 899114  
PC-Fax 03212 1433579  
joachim.collet@v-d-c.de  
www.v-d-c.de

VR-Bank Südwestpfalz  
IBAN DE 53 5426 1700 0204 1193 98  
BIC GENODE61ROA

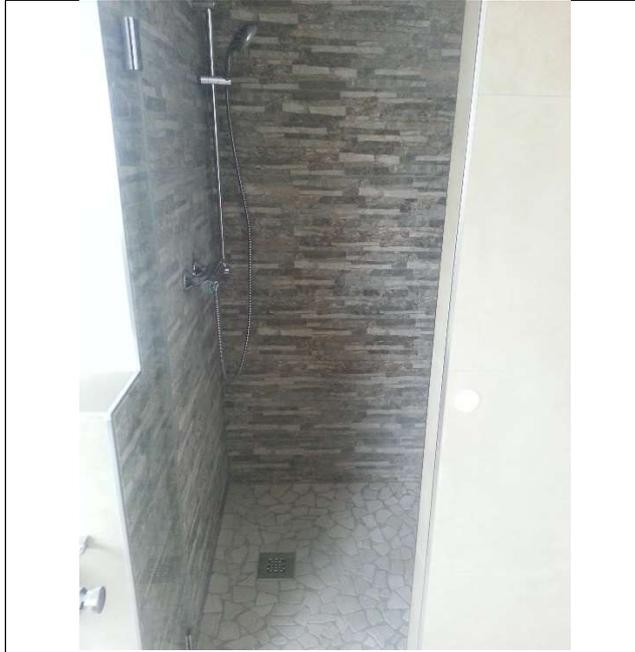
Amtsgericht Landstuhl  
USt-ID Nr. DE 257 937 385  
Steuer-Nr. 23/026/3078/3

# EXPOSE Nr. 2025H2a

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

# VDC

Vertrieb- & Dienstleistung Collet



Bad2 OG



Schlafzimmer



Schlafzimmer OG mit Bad/ Ankleide

**Hinweis:** Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

VDC Vertrieb- & Dienstleistung Collet  
Geschäftsführer: Joachim Collet  
Glanstr. 6c  
66914 Waldmohr

Telefon **06373 899114**  
PC-Fax 03212 1433579  
joachim.collet@v-d-c.de  
www.v-d-c.de

VR-Bank Südwestpfalz  
IBAN DE 53 5426 1700 0204 1193 98  
BIC GENODE61ROA

Amtsgericht Landstuhl  
USt-ID Nr. DE 257 937 385  
Steuer-Nr. 23/026/3078/3

# EXPOSE Nr. 2025H2a

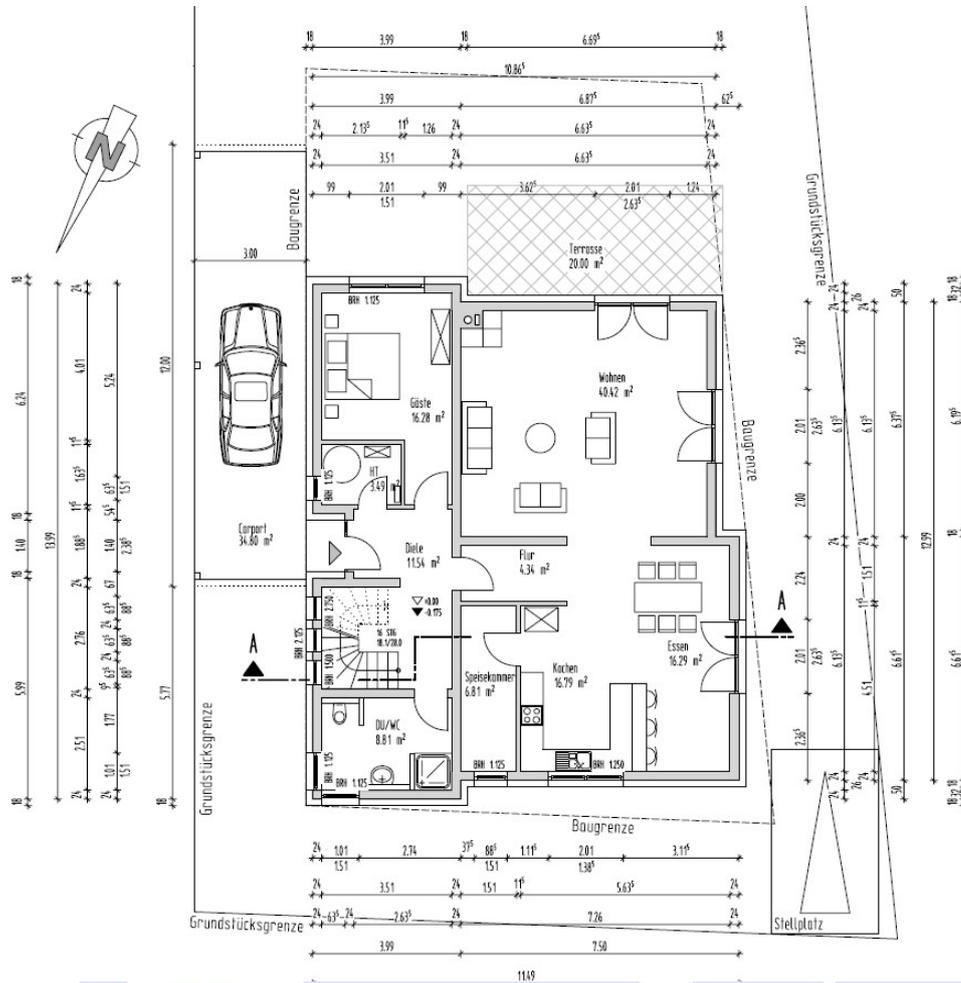
Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

# VDC

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

## Grundrisse:

### Erdgeschoss:



**Hinweis:** Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!



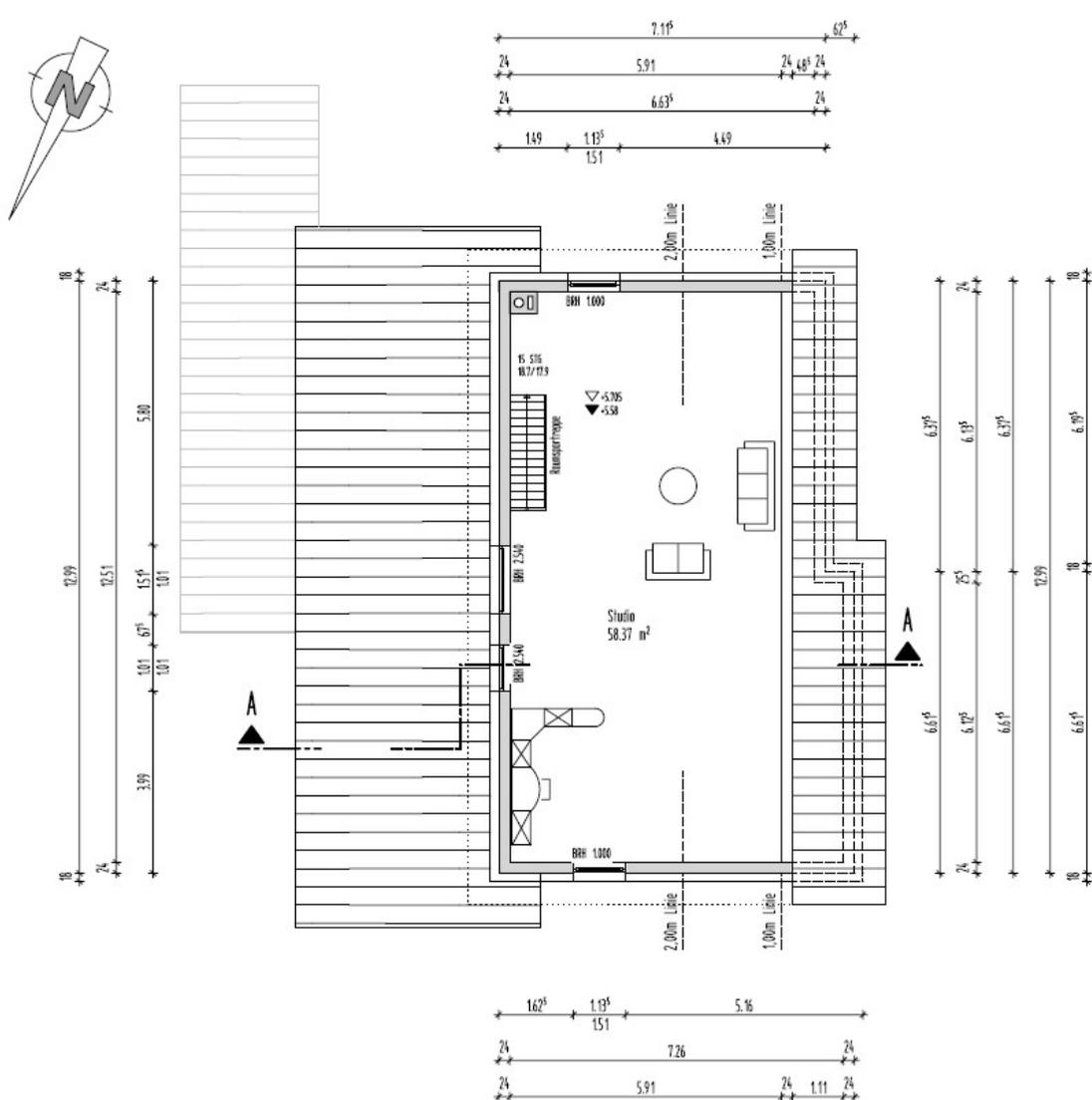
# EXPOSE Nr. 2025H2a

# VDC

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

Obergeschoss 2:



**Hinweis:** Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

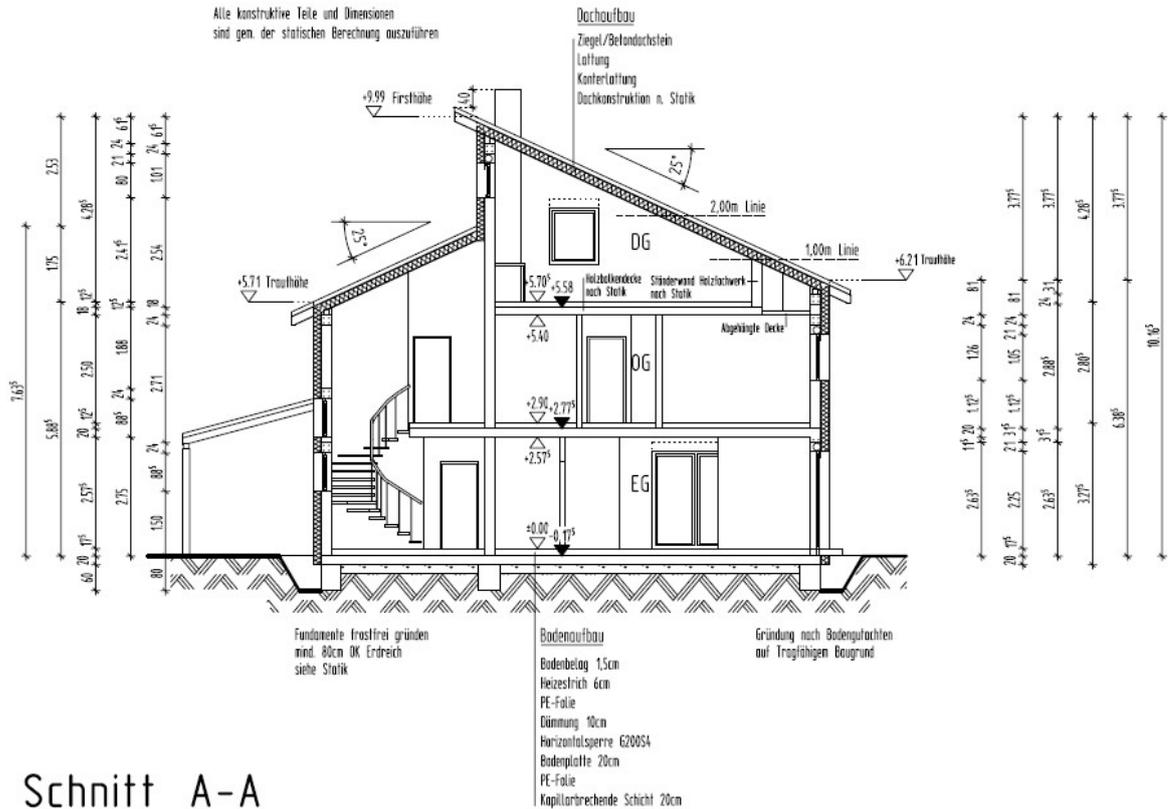
# EXPOSE Nr. 2025H2a

# VDC

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

Schnitt:



**Hinweis:** Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!