

Kaiserslautern

# Gepflegtes Wohn- Geschäftshaus in der Innenstadt

Objektnummer: 24199044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 381 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 650 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24199044
Wohnfläche	ca. 381 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1906
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	950.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie



**Vanessa Lacagnina**

Ihre persönliche Immobilienmaklerin für die Stadt sowie den Landkreis Kaiserslautern.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0631 - 414 99 89 0

Shop Kaiserslautern | Stiftsplatz 5 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0631 - 414 998 90

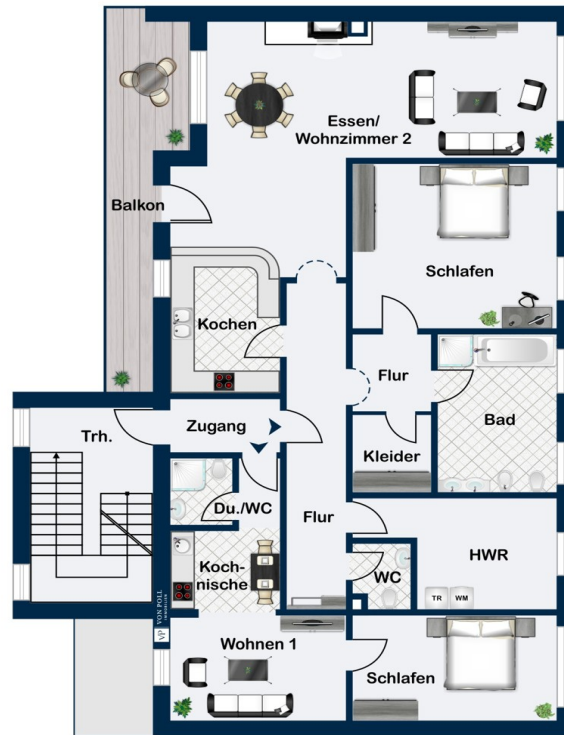
[www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

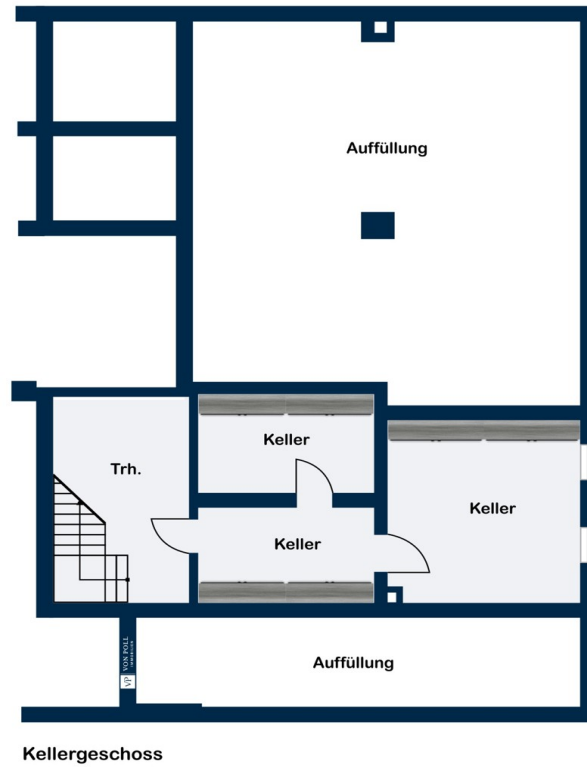
## Grundrisse



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer exklusiven Investitionschance in herausragender Innenstadtlage! Diese Immobilie vereint historische Eleganz mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine aktuelle gute Rendite. Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 650 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück und umfasst eine gesamt vermietete Fläche von ca. 538 m<sup>2</sup>, bestehend aus einer Wohnfläche von ca. 381 m<sup>2</sup> und einer Gewerbefläche von ca. 157 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1906 erbaute Gebäude besticht durch hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Es umfasst ein Ladengeschäft mit großen beigen Glanzfliesen, zwei Toiletten, einem Sozialraum und einer großen Schaufensterfront sowie drei stilvolle Wohnungen, die alle voll vermietet sind. Zwei der Wohnungen verfügen über Balkone, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten. Der Innenhof mit mehreren Stellplätzen sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten für Mieter und Besucher. Des Weiteren befindet sich eine großzügige Lagerhalle (ca. 250m<sup>2</sup>) im Innenhof. Der Keller mit einer Größe von ca. 60 m<sup>2</sup> bietet wertvollen Stauraum und ergänzt die Nutzfläche optimal. Diese Immobilie vereint historischen Charme mit modernen Ausstattungsmerkmalen und ist eine perfekte Investition für alle, die Wert auf eine zentrale Lage, hohe Qualität und eine stabile Rendite legen. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses attraktive Objekt in der Innenstadt, direkt in der Nähe zur Fußgängerzone. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen! Der aktuelle Mietzins beträgt zurzeit 50.880€ p.a.

Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Ausstattung und Details

- ein Ladengeschäft
- drei Wohneinheiten
- Lagerhalle mit ca. 250m<sup>2</sup> Fläche
- hochwertige Ausstattung
- Innenhof mit mehreren Stellplätzen
- Eigentumsgrundstück
- Balkon
- unterkellert

Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Alles zum Standort

Kaiserslautern liegt zwischen Bad Kreuznach, Landau und Saarbrücken in Rheinland-Pfalz und grenzt unmittelbar an die schöne Landschaft des Pfälzer Waldes, der von der UNESCO als Biosphärenreservat ausgezeichnet wurde. Zu den historisch bedeutenden Gebäuden der Innenstadt zählen die Pfalzgalerie im Neo-Renaissance-Stil, das historische Gasthaus „Zum Spinnräd!“ sowie der Kaiserbrunnen am Mainzer Tor und der charmante St. Martinsplatz, der mit seinem alten Baumbestand das Tor zur Altstadt bildet. Eine besondere Sehenswürdigkeit Kaiserslauterns ist der Japanische Garten im Stadtzentrum. Die zahlreichen Golfclubs und der Pfälzer Wald, der für Wanderer, Naturliebhaber und Radfahrer gleichermaßen ansprechend ist, bieten zahlreiche Möglichkeiten der sportlichen Freizeitgestaltung und attraktive Ausflugsziele. Kaiserslautern verfügt außerdem über eine Technische Universität und ist für Traditionsunternehmen von internationalem Rang ein attraktiver Standort. Eine hervorragende Infrastruktur, lebenswerte Wohnlagen im Stadtgebiet wie auch in den umliegenden Gemeinden und die perfekte Anbindung an das Verkehrsnetz sprechen für Kaiserslautern.

Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24199044 - 67655 Kaiserslautern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5 Kaiserslautern  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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