

**Landstuhl**

# Charmantes Wohn-und Geschäftshaus mit kunstvollem Charakter - Raum für Kreativität und Leben.

**Objektnummer: 26199508**



**KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 275 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl**

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

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Auf einen Blick

|              |                            |                            |  |
|--------------|----------------------------|----------------------------|--|
| Objektnummer | 26199508                   | Kaufpreis                  | 419.000 EUR  |
| Wohnfläche   | ca. 350 m <sup>2</sup>     | Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,355 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dachform     | Satteldach                 |                            |  |
| Zimmer       | 10                         |                            |  |
| Schlafzimmer | 5                          |                            |  |
| Badezimmer   | 4                          | Modernisierung / Sanierung | 2025   |
| Baujahr      | 1900                       | Bauweise                   | Massiv   |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 40 EUR (Miete) | Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche  |

**Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung  | Gas            |

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Die Immobilie



| Wohnung | 1990 | 140 m <sup>2</sup> | 1000 |
|---------|------|--------------------|------|
| Wohnung | 1990 | 140 m <sup>2</sup> | 1000 |

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 384.204 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 312.200 € und 466.000 € liegen.

**Kaufkriterien für die Bewertung niedrig**

| Wohnung | 1990 | 140 m <sup>2</sup> | 1000 |
|---------|------|--------------------|------|
| Wohnung | 1990 | 140 m <sup>2</sup> | 1000 |

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 384.204 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 312.200 € und 466.000 € liegen.

**Kaufkriterien für die Bewertung niedrig**

| Wohnung | 1990 | 140 m <sup>2</sup> | 1000 |
|---------|------|--------------------|------|
| Wohnung | 1990 | 140 m <sup>2</sup> | 1000 |

### 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: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Die Immobilie



**Pietro Ramaglia**  
Selbstständiger Immobilienberater  
Immobilienmakler (IHK)  
Immobilienbewerter (IHK)

✉ [pietro.ramaglia@von-poll.com](mailto:pietro.ramaglia@von-poll.com)  
☎ 0177 77 25 545



## Ihre Immobilienspezialisten

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

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

**T.: 0631 - 414 99 89 0**

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

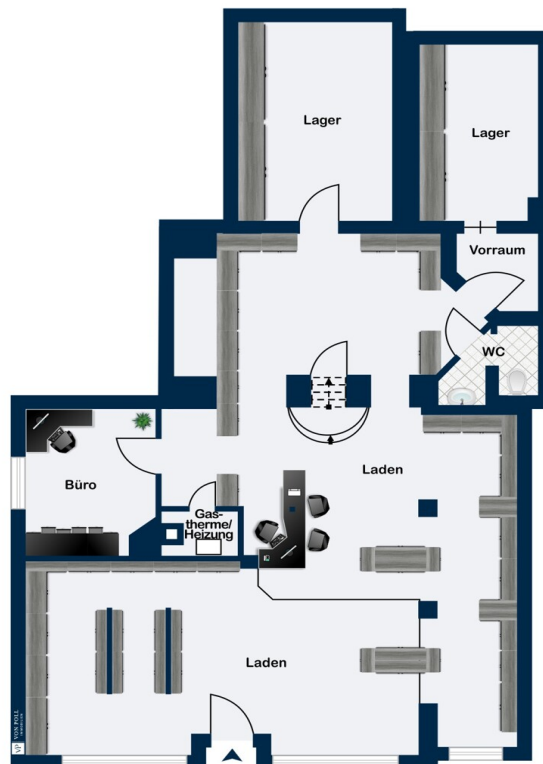
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)631 - 41 49 989 0

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

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

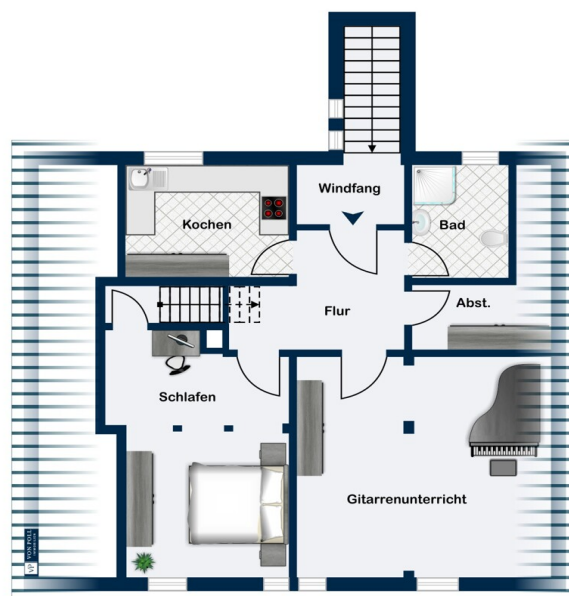
## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1900 verbindet historischen Charme mit moderner Ausstattung und bietet auf ca. 350 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem Grundstück von ca. 275 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Im Erdgeschoss befinden sich auf der Vorderseite großzügige Geschäftsräume mit ca. 115 m<sup>2</sup>, die derzeit als Musikgeschäft genutzt werden und flexibel gestaltbar sind.

Im hinteren Bereich des Hauses liegt eine Wohneinheit mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ausgestattet mit Duschbad und WC sowie einer im Jahr 2018 erneuerten Gasterme.

Das Obergeschoss beherbergt eine weitere Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese verfügt über ein Badezimmer mit Dusche und WC und wurde im Zuge einer Grundsanierung im Jahr 2005 umfassend modernisiert.

Ein zusätzliches Highlight ist das separate Einzimmer-Apartment mit ca. 40 m<sup>2</sup> im hinteren Bereich des Hauses. Es verfügt über ein eigenes Duschbad mit WC und wurde 2025 mit einer neuen Gasterme ausgestattet – ideal für Singles, Gäste, Homeoffice oder zur zusätzlichen Vermietung.

Alle Einheiten verfügen über eigene Küchen sowie separate Strom-, Gas- und Wasserzähler, wodurch eine unabhängige Nutzung oder Vermietung problemlos möglich ist. Doppeltverglaste Kunststoff- und Holzfenster, verschiedene Bodenbeläge wie Laminat, Vinyl und Fliesen sowie eine Zentralheizung sorgen für

soliden Wohnkomfort.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus runden dieses attraktive Angebot ab. Die derzeitige Nettokaltmiete von 30.000 € jährlich unterstreicht das attraktive Vermietungs- und Renditepotenzial dieser Immobilie.

Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2025 und gewährleistet einen zeitgemäßen energetischen Standard bei gleichzeitigem Erhalt des charmanten Charakters dieses Hauses aus der Jahrhundertwende.

Zusammenfassend überzeugt dieses Wohn- und Geschäftshaus durch seine Vielseitigkeit, solide Ausstattung und die gelungene Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Dieser ist in Arbeit und wird zeitnah erstellt!

**Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## Ausstattung und Details

- EG – Geschäftsräume- Musikgeschäft- 115 qm
- EG – Rückseite Wohnung 1 mit Dusche, Bad und WC – 110 qm
- OG – Rückseite Wohnung 2 mit Dusche und WC - 85 qm
- Apartment - Rückseite Wohnung 3 mit Dusche und WC – 40 qm
- Doppeltverglaste Kunststoff- und Holzfenster
- Laminat, Vinyl- und Fliesenböden
- Separates Gäste WC
- Sanierung der Wohnung im EG – 2018 neue Gastherme
- Grundsanierung der Wohnung im OG - 2005
- Neue Gastherme im 1-Zimmer Apartment im Anbau - 2025
- Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Küche
- Getrennte Stromzähler, Gaszähler und Wasseruhr
- Zentralheizung für gleichmäßige Wärmeverteilung
- Garage und zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus
- Jährliche Nettokaltmiete von 30.000,00 €

**Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich attraktiver Lage von Landstuhl. Die direkte gegenüberliegende Grünanlage – ein gepflegter Stadtpark – stellt einen deutlichen Standortvorteil dar und erhöht nachhaltig die Wohn- und Aufenthaltsqualität für Mieter.

Zudem liegt das Objekt in unmittelbarer Nähe zum Adolph Kolping Platz, einem zentralen Punkt der Stadt mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und unmittelbarer Grünflächenanbindung macht den Standort besonders attraktiv für eine langfristig stabile Vermietbarkeit und solide Renditeperspektiven.

**Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

---

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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