

Kaiserslautern

# Investitionschance: Zentrales Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 25199042



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 484 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 363 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25199042 - 67655 Kaiserslautern

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

Objektnummer: 25199042 - 67655 Kaiserslautern

## Auf einen Blick

Objektnummer	25199042
Wohnfläche	ca. 484 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Schlafzimmer	8
Badezimmer	8
Baujahr	1957

Kaufpreis	690.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

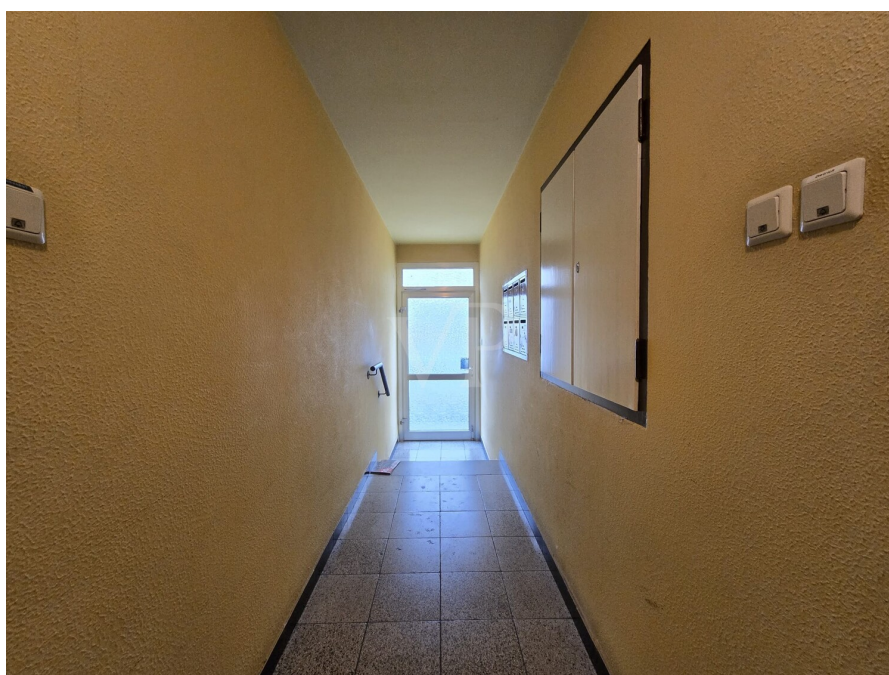
Objektnummer: 25199042 - 67655 Kaiserslautern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	228.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.12.2035	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25199042 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25199042 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25199042 - 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: 25199042 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25199042 - 67655 Kaiserslautern

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

## 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**

Partner-Shop Kaiserslautern | Fruchthallstraße 11 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

Objektnummer: 25199042 - 67655 Kaiserslautern

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser attraktiven Gelegenheit in gefragter Wohnlage: Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1957 mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 484 m<sup>2</sup> auf einem ca. 363 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie präsentiert sich in einem angenehmen, zeitgemäßen Zustand und wurde regelmäßig modernisiert. Die jährliche Kaltmiete beträgt ca. 34.616 €.

Das Haus umfasst insgesamt 16 Zimmer, verteilt auf acht separate Wohneinheiten, die jeweils über ein Schlafzimmer und ein Badezimmer verfügen. Jede der acht Wohnungen ist dabei mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> großzügig geschnitten. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Balkone. In den Wohnungen im 1., 2. und 3. Obergeschoss auf der linken Seite befindet sich jeweils ein Balkon an der Küche. Zusätzlich gibt es in denselben Etagen jeweils einen weiteren Balkon im Treppenhaus.

### Mietverzeichnis:

EG rechts: nicht saniert

- Mietbeginn: 01.10.1993
- 203,50 € + 60 € NK

EG links: nicht saniert

- Mietbeginn: 01.09.2007
- 260 € + 100 € NK

1. OG rechts: saniert

- Mietbeginn: 01.08.2018
- 390 € + 80 € NK

1. OG links: saniert

- Mietbeginn: 01.10.2023
- 500 € + 80 € NK

2. OG rechts: saniert

- Mietbeginn: 01.04.2005
- 310 € + 80 € NK

2. OG links: saniert

- Mietbeginn: 01.11.2023

- 500 € + 80 € NK

3. OG rechts: nicht saniert

- Mietbeginn: 01.06.1991

- 262,80 € + 90 € NK

3. OG links: saniert

- Mietbeginn: 01.07.2024

- 550 € + 90 € NK

Die Ausstattung entspricht einer guten, zeitgemäßen Qualität. Seit 2000 wurden fünf der acht Wohnungen bei Mieterwechseln umfassend grundsaniert, dabei wurden Gasetagenheizungen installiert, Bodenbeläge erneuert, die Elektrik modernisiert und die Bäder zeitgemäß gestaltet. Die letzte Sanierung erfolgte im Jahr 2018. In den drei unsanierten Wohnungen erfolgt die Beheizung weiterhin über Gasöfen, was dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit gibt, weitere Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen vorzunehmen.

Die Immobilie verfügt über zwei Heizsysteme: Moderne Gasetagenheizungen in den sanierten Einheiten sowie Gasöfen in den unsanierten Wohnungen. In allen Etagen sind Rollläden vorhanden, und die Fenster sind überwiegend Thermofenster der frühen Generation (vor 2000).

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich – lassen Sie sich vor Ort von den vielen Möglichkeiten dieser gepflegten Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 25199042 - 67655 Kaiserslautern

## Ausstattung und Details

Heizung:

- Gasetagenheizung in den sanierten Wohnungen
- Gasöfen in den drei unsanierten Wohnungen

Sanierungen:

- 5 von 8 Wohnungen seit 2000 bei Mieterwechsel umfassend grundsaniert
- Maßnahmen: neue Gasetagenheizungen, neue Bodenbeläge, neue Elektrik, neue

Bäder

- letzte Sanierung: 2018
- neue Fenster in einer Wohnung (2025)



Objektnummer: 25199042 - 67655 Kaiserslautern

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Kaiserslautern, nur wenige Gehminuten vom Einkaufszentrum „K in Lautern“ entfernt.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken – sind bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso befinden sich Restaurants, Cafés, kulturelle Einrichtungen sowie Schulen in unmittelbarer Nähe.

Bushaltestellen liegen in direkter Umgebung, und der Hauptbahnhof Kaiserslautern ist nur wenige Minuten entfernt.

Objektnummer: 25199042 - 67655 Kaiserslautern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 228.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25199042 - 67655 Kaiserslautern

## 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)