

Kaiserslautern

# Wohn- und Geschäftshaus in gefragter Lage in Kaiserslautern

Property ID: 25199765



PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 279 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 262 m<sup>2</sup>

Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## At a glance

Property ID	25199765	Purchase Price	490.000 EUR
Living Space	ca. 279 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	14	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	1900	Usable Space	ca. 207 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Balcony

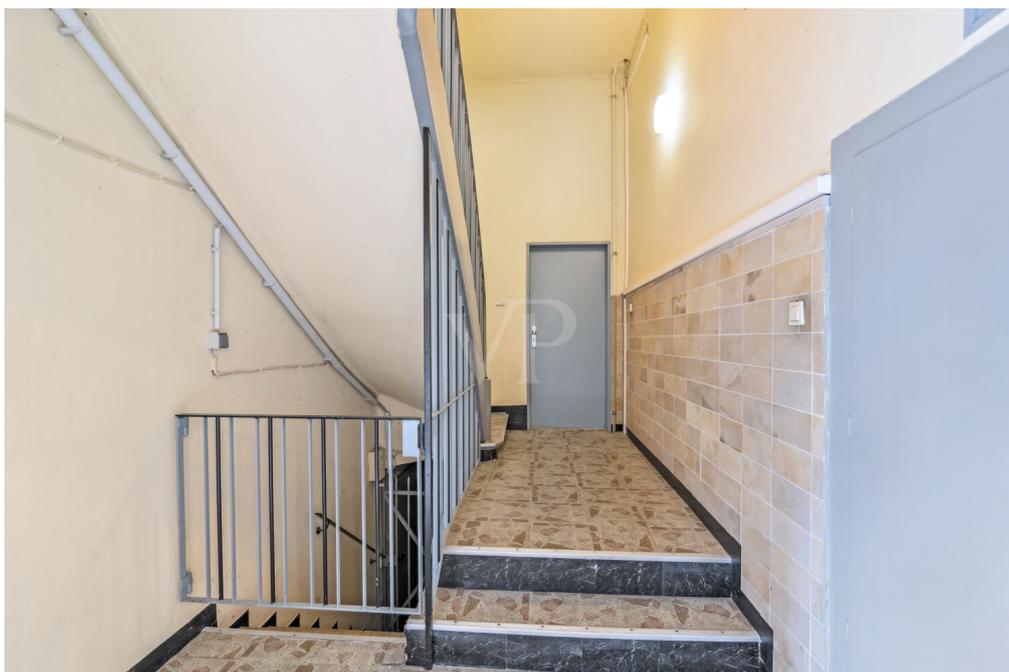
Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	220.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.09.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1900

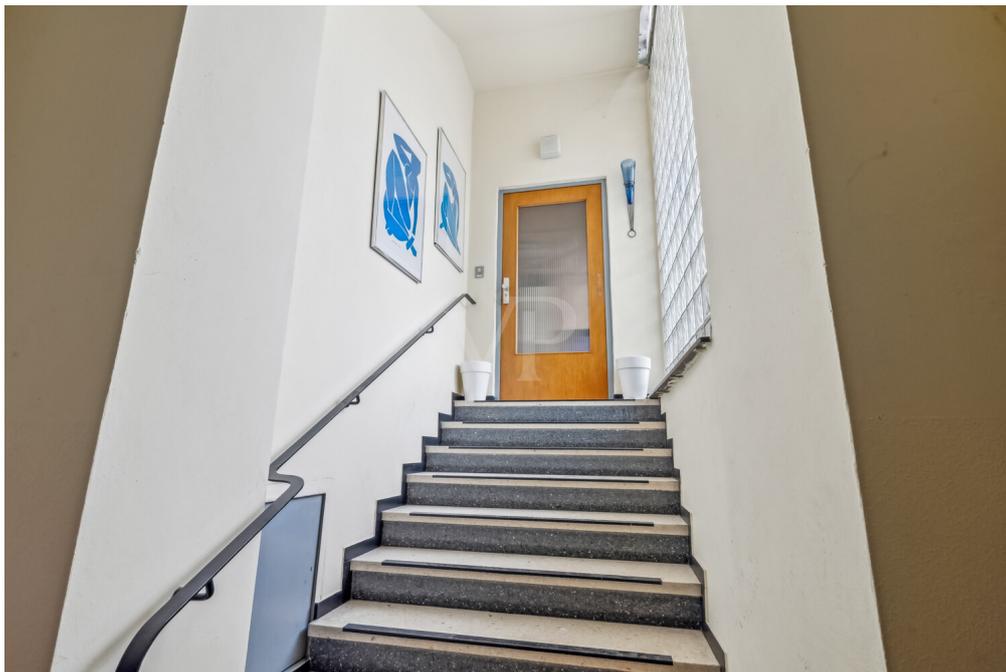
Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## The property



Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## The property



**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)

Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## The property



Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## The property



Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## The property



Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## The property



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

Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## The property



**Vanessa Lacagnina**  
Immobilienmaklerin (IHK)

✉ [vanessa.lacagnina@von-poll.com](mailto:vanessa.lacagnina@von-poll.com)  
☎ 0631 - 41499890

Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## A first impression

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus bietet eine solide und langfristige Kapitalanlage in zentraler Lage von Kaiserslautern.

Die Immobilie überzeugt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 279?m<sup>2</sup>, verteilt auf vier attraktive, voll vermietete Wohneinheiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine etablierte Gewerbeeinheit mit ca. 170?m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss sowie ein praktisches Lager mit ca. 37?m<sup>2</sup> – ideal für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 28.920?€. Eine vertraglich vereinbarte Mietanpassung erfolgt zum 1.11.2025.

Das Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand; regelmäßige Instandhaltungen und Modernisierungen wurden laufend durchgeführt. Sowohl die Wohneinheiten als auch das Ladengeschäft sind seit vielen Jahren an zuverlässige und langfristige Mieter vermietet.

### Mietaufstellung:

#### Laden EG und 1. OG

- ca. 170 m<sup>2</sup> (ca. 86 m<sup>2</sup> bzw. ca. 84 m<sup>2</sup>)
- 600€ + 420€ Nebenkosten inkl. Heizung
- Mietbeginn: 01.12.12 bzw. 01.07.15

#### 1. OG links

- ca. 55 m<sup>2</sup> / 3 Zimmer / Balkon
- 281€ + 270€ inkl. Heizung (337€ ab 01.11)
- Mietbeginn: 15.06.2001

#### 2. OG rechts

- ca. 84 m<sup>2</sup> / 4 Zimmer
- 432€ + 220€ inkl. Heizung (518€ ab 01.11)
- Mietbeginn: 15.08.1980

#### 2. OG links

- ca. 58 m<sup>2</sup> / 3 Zimmer
- 385€ + 225€ inkl. Heizung (425€ ab 01.11)
- Mietbeginn: 01.04.2021

### 3. OG

- ca. 82 m<sup>2</sup> / 4 Zimmer
- 530€ + 270€ inkl. Heizung
- Neuvermietung ab 01.10.25

### Werkstatt/Lager im EG:

- ca. 37 m<sup>2</sup>
- Übernahme der Verbrauchskosten
- seit 15.03.2022 bis 31.12.2025

Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## Details of amenities

- Garageneinfahrt in den Innenhof
- neues Dach ca. 2012
- Fernwärme 2022

Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## All about the location

Die Immobilie liegt in innenstadtnaher Lage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants und Fitnessstudios befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Mehrere Grünanlagen, unter anderem der Stadtpark, laden zur Erholung im Freien ein. Kindergärten und Schulen sind schnell und bequem zu Fuß erreichbar.

Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 220.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: +49 631 - 41 49 989 0  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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