

Kaiserslautern

# Innenstadtjuwel: Wohn- und Geschäftsimmobilie in begehrter Lage

????????? ??????????: 25199021



???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 157 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 200 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

?? ??? ??????

???????? ??????????	25199021	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 157 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????????????? ??????	??????????	????????
??????????	5	??????????????	ca. 42 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	4	????????????????????????	????????, WC
????????????		????????	????????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ??????????
????????????	1		
????? ?????????????	1910		
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ????????????		

???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	159.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.03.2035	????????????? ???????????????? ????????????	E
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1910

???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

?? ?????????



???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

?? ?????????



???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

?? ?????????

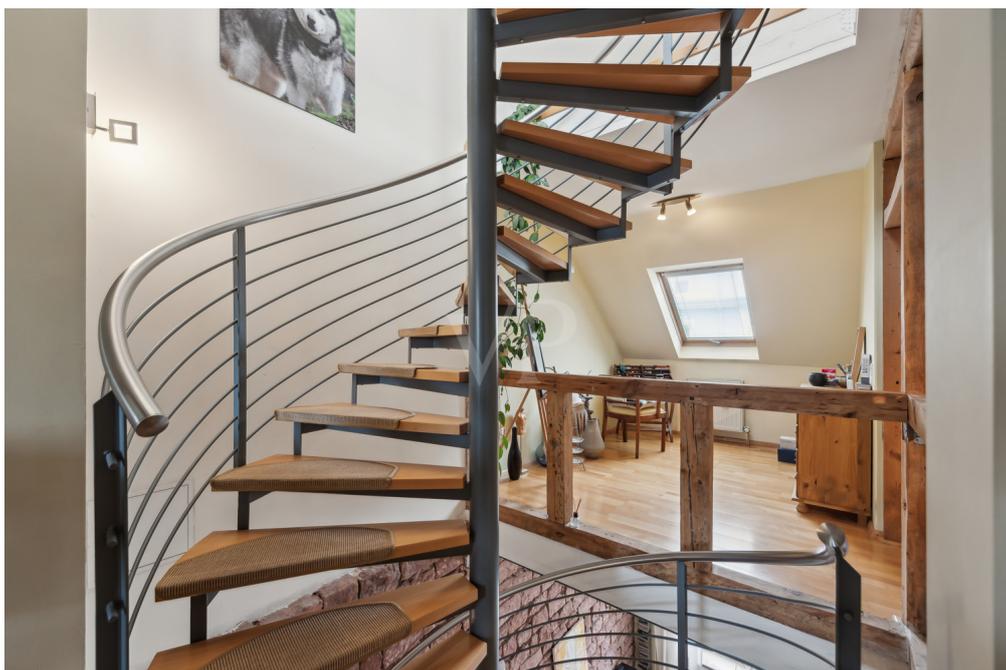


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

?? ?????????



???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

?? ?????????



**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)

Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
512,25€	+10,2%
666,65€	+10,2%

???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

?? ?????????



???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

?? ?????????



???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

?? ?????????



**Carsten Cherdron**  
Geschäftsstelleninhaber VON POLL IMMOBILIEN  
Homburg & Kaiserslautern

✉ carsten.cherdron@von-poll.com  
☎ 06841 - 1725290



## 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.: 06841 - 17 25 29 0**

Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

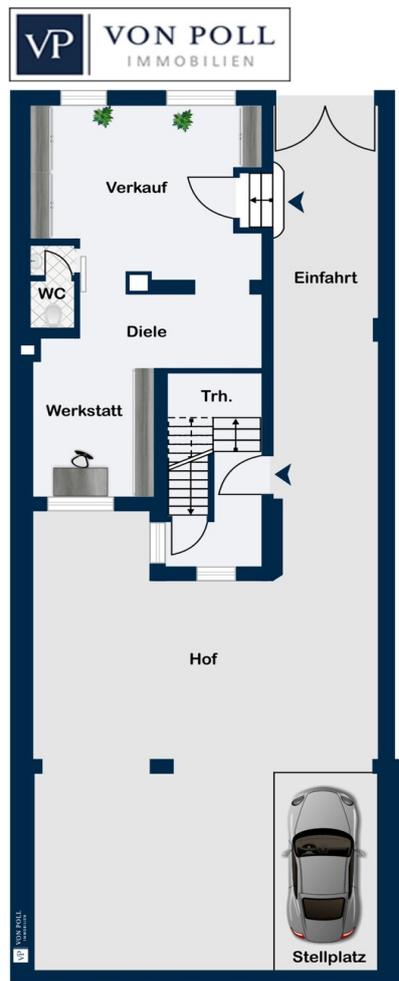
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

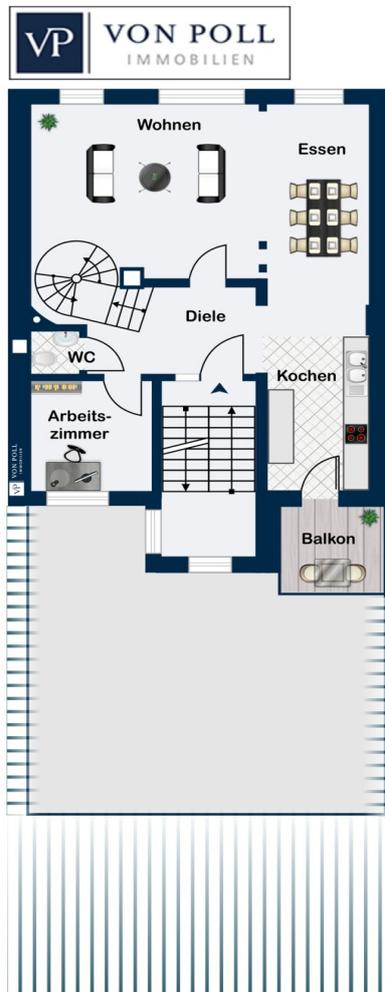
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

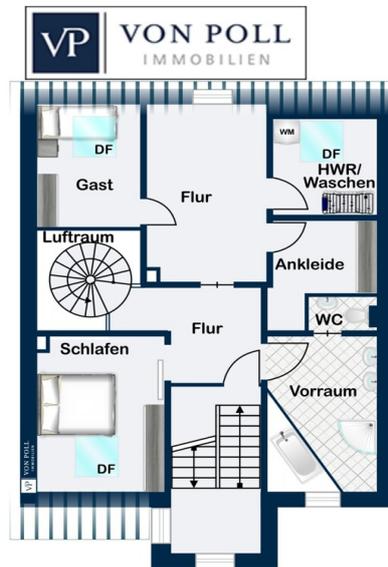
???????



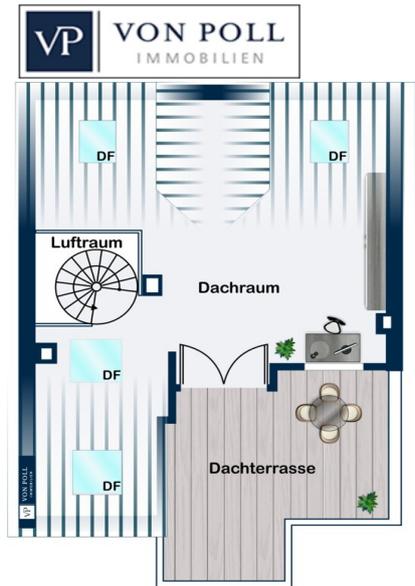
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

??? ?????? ???????????

Willkommen in dieser charaktervollen Immobilie mit einzigartigem Flair – zentral gelegen im Herzen der Stadt. Diese vielseitige Immobilie verbindet stilvolles Wohnen und repräsentatives Arbeiten auf harmonische Weise.

Schon beim Betreten des Wohnbereichs offenbart sich das besondere Ambiente: Das großzügige Wohnzimmer mit freigelegter Sandsteinwand bildet das Herzstück des Hauses. Zusammen mit dem Kaminofen und der beeindruckenden Deckenhöhe entsteht ein einzigartiges Raumgefühl voller Wärme und Charakter. Die offene Gestaltung führt harmonisch in den Küchenbereich sowie in den angrenzenden, hellen Essbereich, der fließend integriert ist. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zu einem idyllischen, fast verwunschenen Balkon.

Die stilvolle Wendeltreppe verbindet die drei Wohnebenen und betont die architektonische Besonderheit dieser Immobilie, in der historische Bausubstanz aus dem Jahr 1910 und moderner Wohnkomfort eine harmonische Einheit bilden.

Auf der zweiten Ebene befindet sich der offen gestaltete Schlaftrakt. Holzbalken gliedern den Raum dezent und verleihen ihm eine natürliche Struktur, ohne die Offenheit zu beeinträchtigen. Der Bereich strahlt Ruhe und Geborgenheit aus – ideal als Rückzugsort zum Schlafen, Arbeiten oder Entspannen. Angrenzend befindet sich das großzügige Masterbad mit hochwertiger Ausstattung: Eine elegant gerundete, begehbare Dusche sowie eine komfortable Eckbadewanne schaffen hier ein stilvolles Wellness-Ambiente.

Die oberste Ebene im Dachgeschoss bildet ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Ein offen gehaltener Dachraum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Arbeitsbereich oder Atelier. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zur privaten Dachterrasse, die einen beeindruckenden Weitblick bis hin zum Stadion bietet.

Die Wohn- und Geschäftseinheit im Erdgeschoss ist über einen großzügigen Eingangsbereich mit breitem Tor zugänglich. Die ca. 42?m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche ist funktional in zwei gut strukturierte Räume unterteilt und wird durch ein separates WC ergänzt. Ob als Büro, Atelier, Praxis oder Ladenfläche – die Aufteilung und die zentrale Lage schaffen ideale Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung mit Sichtbarkeit und Frequenz.

Das ca. 200?m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch einen liebevoll gestalteten Garten im

ruhigen, geschützten Innenhofbereich – eine grüne Oase, die den hektischen Alltag der Stadt in weite Ferne rücken lässt. Ergänzt wird dieses charmante Gesamtbild durch ein Carport, das praktischen Komfort bietet. Die charaktervolle Sandsteinfassade fügt sich harmonisch in die idyllische Umgebung ein und unterstreicht den besonderen Reiz dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Abgerundet wird das Ensemble durch eine Vollunterkellerung – ebenfalls mit freigelegtem Sandstein –, die zusätzlichen Stauraum bietet und gleichzeitig die historische Substanz des Gebäudes eindrucksvoll zur Geltung bringt.

Gerne laden wir Sie ein, dieses besondere Angebot bei einem persönlichen Besichtigungstermin näher kennenzulernen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

????????????????? ??? ???? ?????

- Zentrale Innenstadtlage
- Kernsanierung 1998-99
- Wohneinheit über drei Ebenen
- Freiliegender Sandstein im Wohnbereich
- Parkettboden
- Kaminofen
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Wendeltreppe
- Masterbad mit offener Dusche und Eckbadewanne
- Dachterrasse mit Ausblick
- Garten
- Balkon
- Geschäftseinheit im Erdgeschoss
- Geräumiger, einladender Eingangshof
- Historischer Sandsteinkeller

???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

??? ??? ??? ????????????

Die rund 100.000 Einwohner zählende Universitätsstadt liegt am Rand des Pfälzerwaldes und gehört zu den bedeutendsten Technologie- und Forschungsstandorten der Region. Die Innenstadt bietet eine lebendige Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Bildungseinrichtungen – alles fußläufig erreichbar.

Dank ihrer hervorragenden Verkehrsanbindung ist Kaiserslautern bestens vernetzt: Die Autobahnen A6 und A63 ermöglichen schnelle Verbindungen in Richtung Mannheim, Saarbrücken, Mainz und Frankfurt. Der Hauptbahnhof fungiert als regionaler und überregionaler Verkehrsknotenpunkt mit direkten Zugverbindungen in alle Richtungen. Der internationale Flughafen Frankfurt ist in etwa einer Stunde erreichbar, ebenso der Flughafen Saarbrücken.

Durch das gut ausgebaute öffentliche Nahverkehrsnetz sind auch die umliegenden Stadtteile und Gemeinden bequem zu erreichen.

???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 159.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25199021 - 67655 Kaiserslautern

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Carsten Cherdron

---

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

????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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