

Landstuhl

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

Αριθμός ακινήτου: 26199508



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 419.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 350 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 275 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

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

Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ??? ??????

???????	26199508	???? ??????	419.000 EUR
?????????	ca. 350 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 5,355 % (inkl.
?????????	10		MwSt.) des
????????? ???	5		beurkundeten
?????????		???? ????????????	Kaufpreises
?????????	4		
???? ????????????	1900	???? ??????????????	2025
????? ??????????????	1 x ??????, 40 EUR (?????????)	????????? ??????????????	???????
		?????????	WC ????????????, ????????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

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

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

Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ????????



**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)

Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ????????



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor and a smartphone displaying the company's website. In the foreground, a smartphone is tilted, showing a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text reads "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property.) and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers.) The website address "www.von-poll.com" is at the bottom right.

Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ????????



**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**

Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

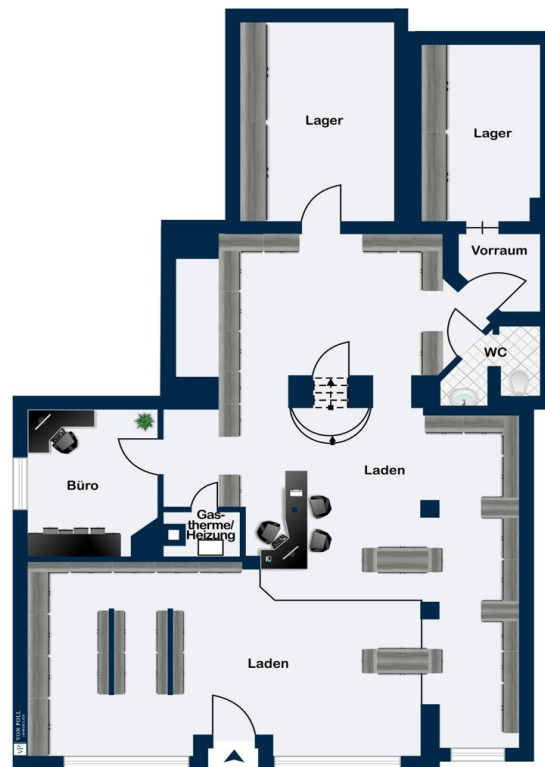
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

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

Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl

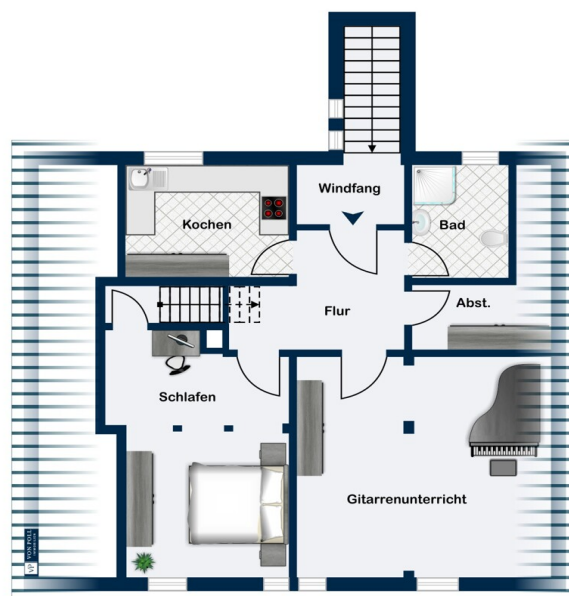
??????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl**

**???** **?????** **?????????**

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 Gastherme.

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 Gastherme 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!**

**Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl**

**?????????????? ???? ??????????**

- 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 €

**Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl**

**???** **???** **???** **???????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26199508 - 66849 Landstuhl**

**?????????? ???? ????????**

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

**Carsten Cherdron**

---

**Fruchthallstraße 11, 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)**