

Kaiserslautern

# Edificio residenziale e commerciale in una posizione ricercata a Kaiserslautern

Codice oggetto: 25199765



PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 279 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 262 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25199765
Superficie netta	ca. 279 m²
Vani	14
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 207 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	220.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.09.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## La proprietà





Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## La proprietà





Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## La proprietà



Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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)

Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## La proprietà



**Vanessa Lacagnina**  
Immobilienmaklerin (IHK)

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

Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## Una prima impressione

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



Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 220.70 kwh/(m²\*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.

Codice oggetto: 25199765 - 67655 Kaiserslautern

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carsten Cherdron

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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