

Landstuhl

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

*Codice oggetto: 26199508*



**PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 350 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 275 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl**

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

**Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26199508</b>
Superficie netta	<b>ca. 350 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>10</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>4</b>
Anno di costruzione	<b>1900</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage, 40 EUR (Affitto)</b>

Prezzo d'acquisto	<b>419.000 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 5,355 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riquilificazione	<b>2025</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>
<b>Classe Energetica</b>	<b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b>

Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

## 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: 26199508 - 66849 Landstuhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

## La proprietà



Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

## La proprietà



### 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**

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)

Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

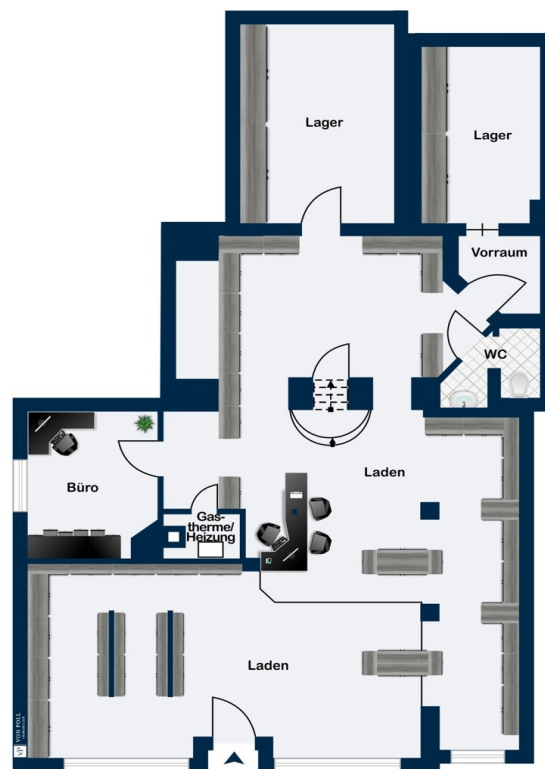
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

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

Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

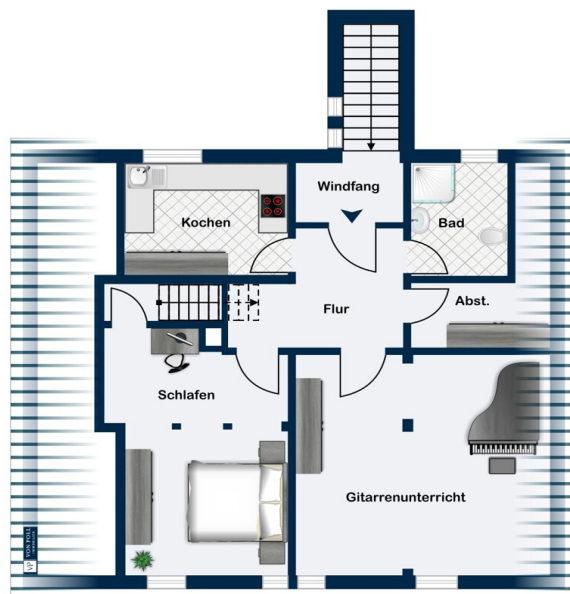
## Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## Una prima impressione

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!**

**Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## **Dettagli dei servizi**

- 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 €

**Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl**

## **Partner di contatto**

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

**Carsten Cherdron**

---

**Fruchthallstraße 11, 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)**