

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 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 275 m²

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

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

Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

Dati energetici

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

Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

La proprietà



Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

La proprietà



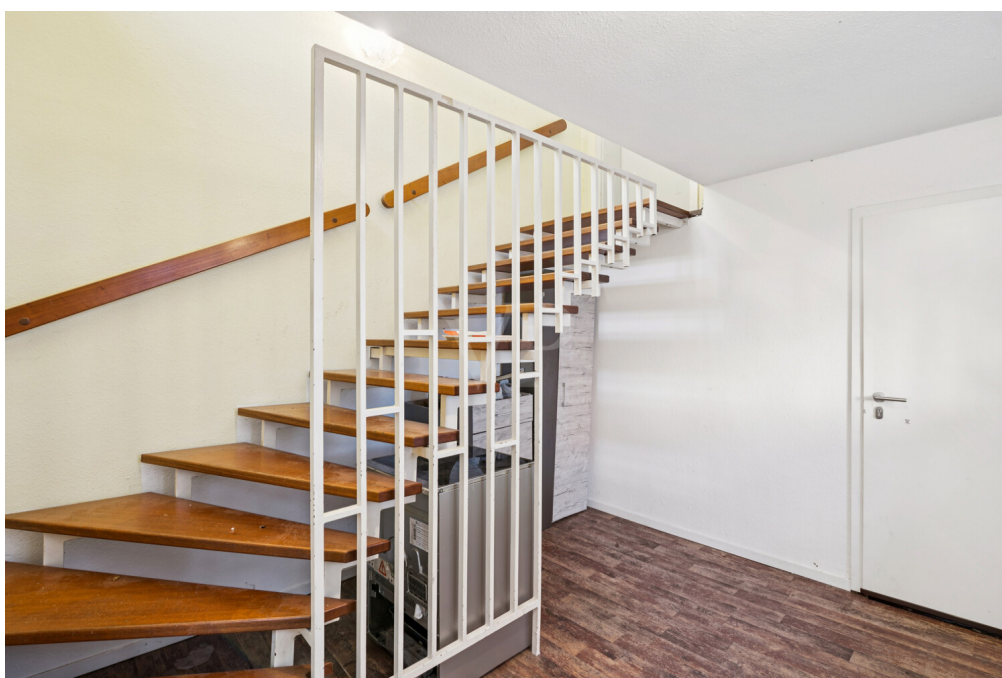
Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

La proprietà



Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

La proprietà



Immobilie	Marktpreis	Veränderung
4.150€	4.150€	0%
4.150€	4.150€	0%
4.150€	4.150€	0%

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

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

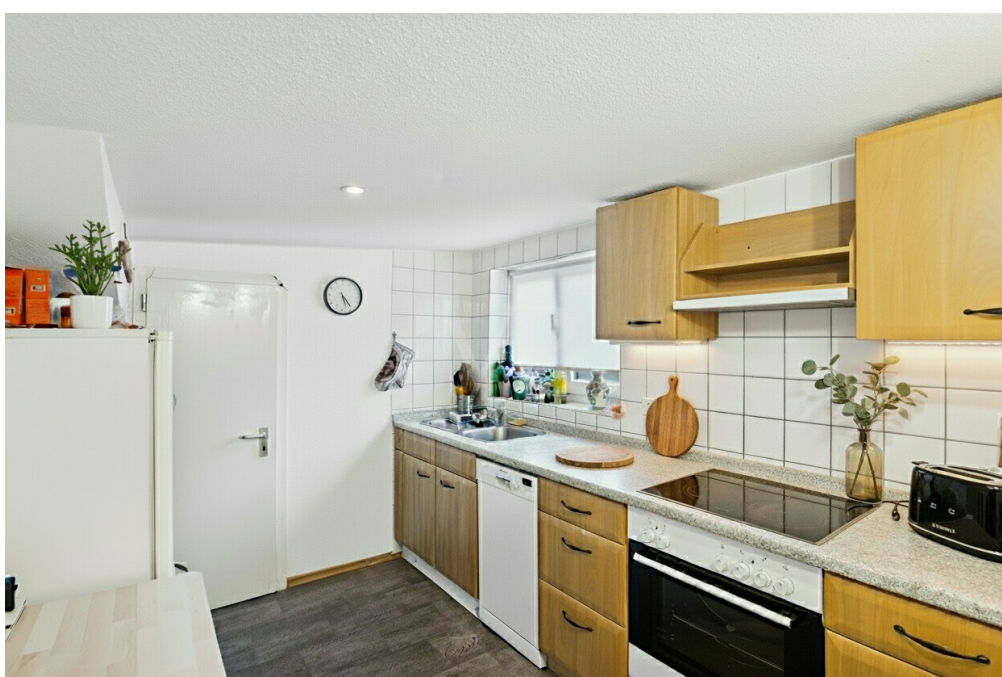
Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

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
☎ 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 | www.von-poll.com/kaiserslautern

Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

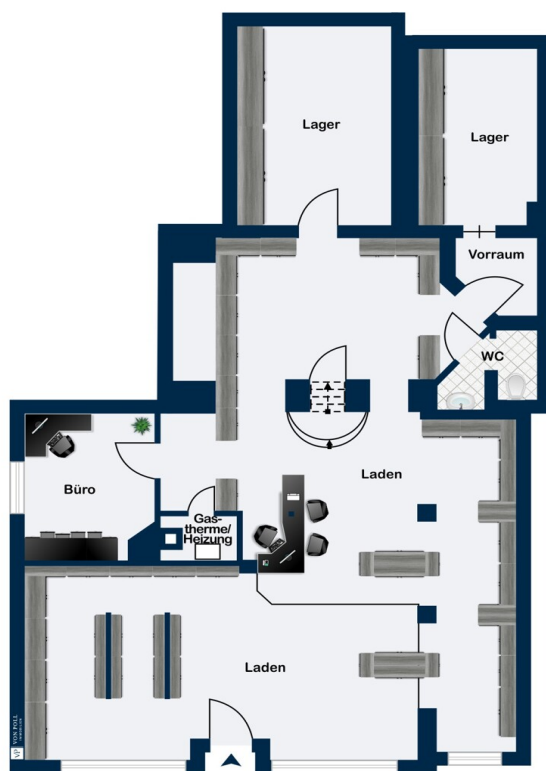
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26199508 - 66849 Landstuhl

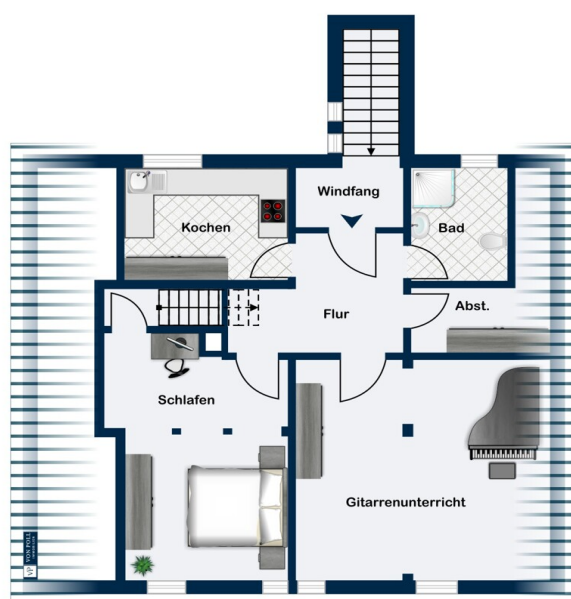
Planimetrie



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 m² Wohn- und Nutzfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem Grundstück von ca. 275 m² 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 m², die derzeit als Musikgeschäft genutzt werden und flexibel gestaltbar sind.

Im hinteren Bereich des Hauses liegt eine Wohneinheit mit ca. 110 m² Wohnfläche, ausgestattet mit Duschbad und WC sowie einer im Jahr 2018 erneuerten Gastherme.

Das Obergeschoss beherbergt eine weitere Wohnung mit ca. 85 m² 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 m² 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com