

Kaiserslautern

# Saniertes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage - Ideal für Kapitalanleger

Número da propriedade: 25199700



PREÇO DE COMPRA: 470.000 EUR • ÁREA: ca. 165 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 127 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## Numa vista geral

Número da propriedade	25199700	Preço de compra	470.000 EUR
Área	ca. 165 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	Cozinha embutida
Ano de construção	1900		

Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	265.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.03.2031	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## O imóvel



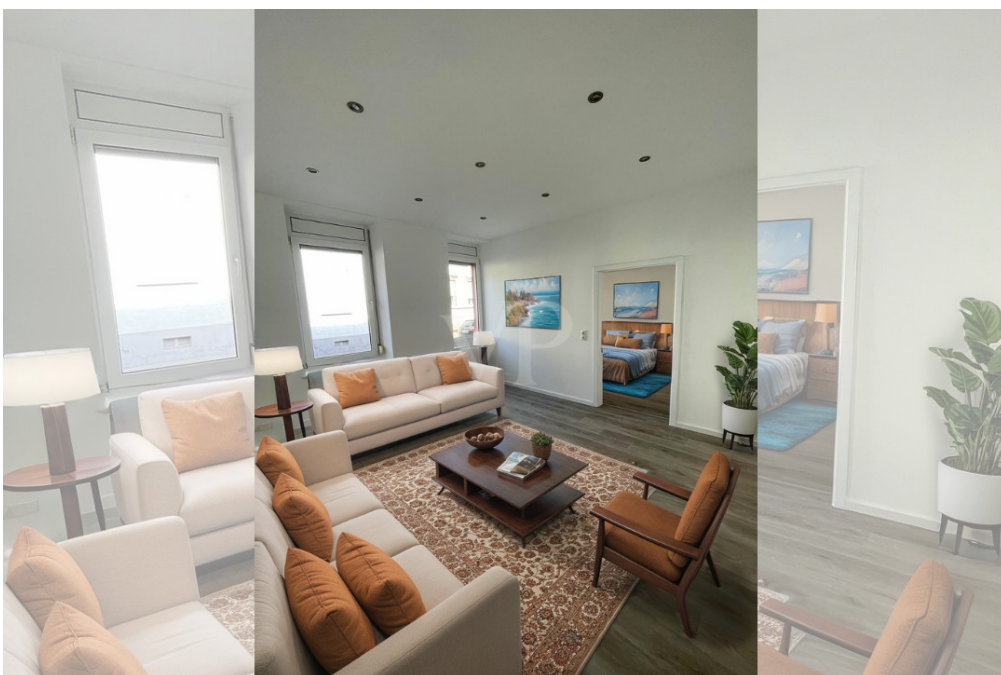
Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## O imóvel



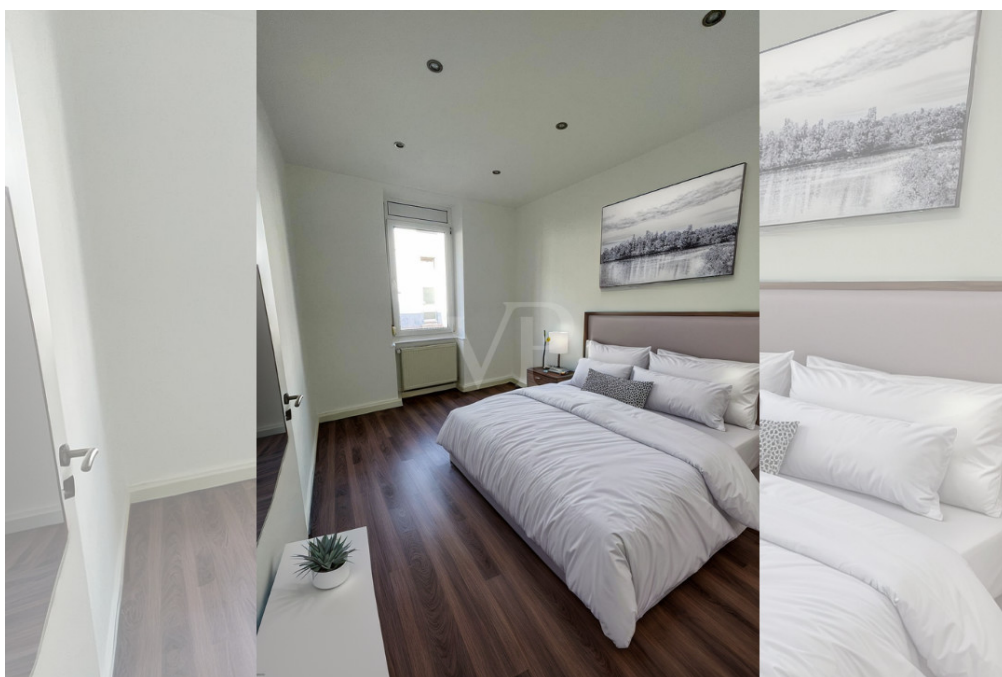
Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## O imóvel



Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## O imóvel





Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0631 - 414 998 90

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

Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## O imóvel

A professional portrait of Vanessa Lacagnina, a real estate agent. She is smiling and wearing a dark blue top. The background is a blurred interior of a modern home. A dark blue overlay at the bottom contains her name, title, and contact information. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the image area.

**Vanessa Lacagnina**  
Immobilienmaklerin (IHK)

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

Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

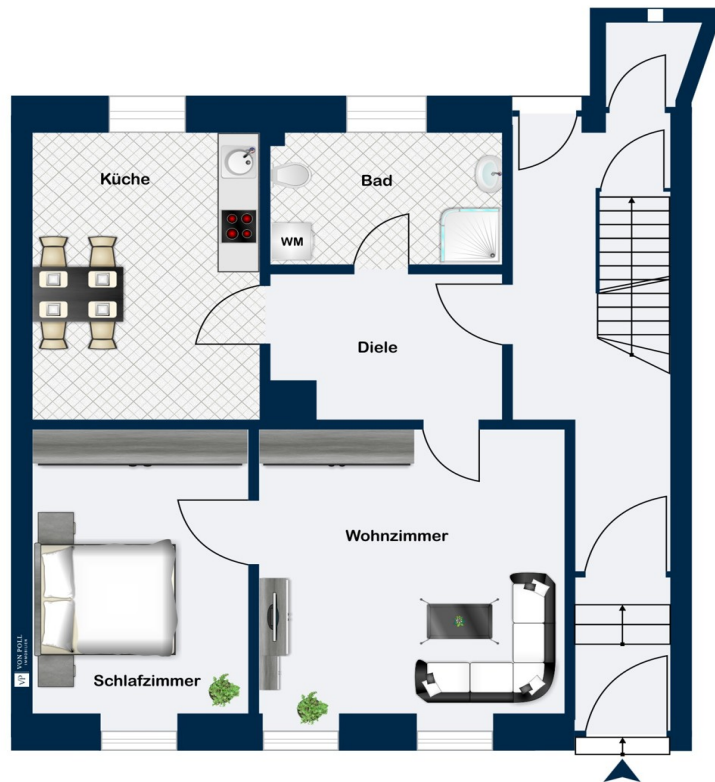
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0631 - 414 99 89 0

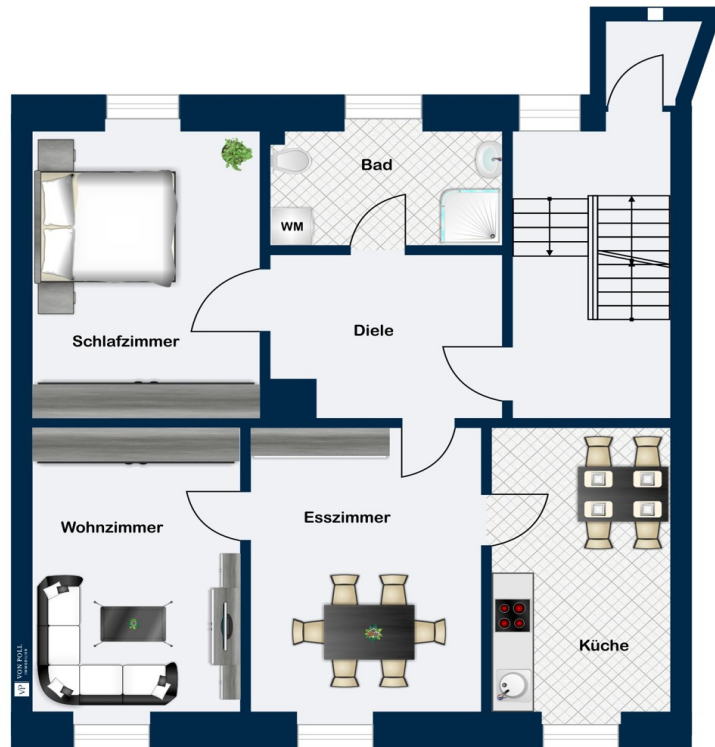
Shop Kaiserslautern | Stiftsplatz 5 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

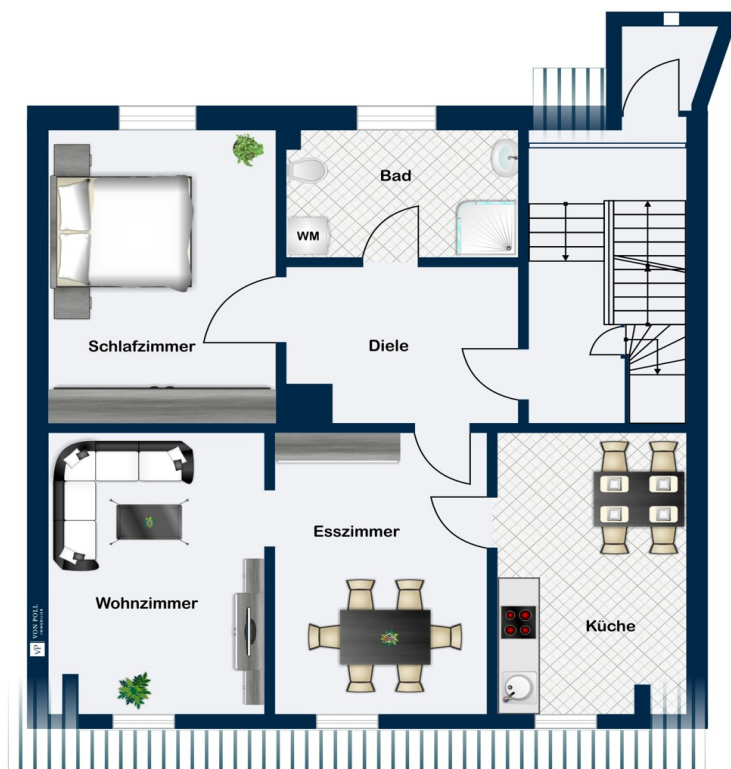
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> und einer starken Rendite eignet sich das Objekt hervorragend für Kapitalanleger. Die Immobilie wurde in den Jahren 2023 und 2024 kernsaniert, dabei wurden sowohl die technischen Elemente wie Elektrik und Sanitäranlagen als auch die optischen Merkmale wie Bodenbeläge, Wände und Decken auf den neuesten Stand gebracht. Das Gebäude verfügt über 3 Etagen, wobei besonders die Wohnung im Obergeschoss hervorzuheben ist. Diese wird derzeit saniert und könnte entweder als renditestarkes Mietobjekt genutzt oder vom Käufer selbst bezogen werden. Aktuell sind die Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss vermietet. Die Erdgeschosswohnung ist derzeit für eine monatliche Kaltmiete von 760 € vermietet, während die Dachgeschosswohnung eine Kaltmiete von 780 € monatlich erzielt. Das Treppenhaus wurde ebenfalls erneuert und bietet nun ein modernes, einladendes Ambiente. Die Eingangstür wurde ebenfalls ersetzt und rundet den frischen Eindruck des Gebäudes ab. Besonders praktisch ist die Ausstattung der einzelnen Wohneinheiten mit modernen Etagenheizungen. Mit den noch laufenden Sanierungsarbeiten im Obergeschoss und der Möglichkeit, das Objekt als Renditeobjekt oder für die Selbstnutzung im Obergeschoss zu verwenden, stellt dieses Mehrfamilienhaus eine ausgezeichnete Chance für Investoren und private Käufer dar, die ein modernes Zuhause mit historischem Charme suchen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von der Qualität der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieses einzigartigen Objekts zu überzeugen.

Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## Detalhes do equipamento

- 3 Etagen
- jede Wohnung verfügt über eine Einbauküche und einem sanierten Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- neue Etagenheizung
- Keller
- Fahrradkeller
- Innenhof



Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in der gut erschlossenen und zentrumsnahen Lage „Kotten“ in Kaiserslautern. Hier profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Zahlreiche Supermärkte, Schulen sowie Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe, sodass alle täglichen Bedürfnisse schnell und bequem gedeckt werden können. Die Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt, sodass Geschäfte, Restaurants und kulturelle Angebote bequem erreichbar sind. Für Pendler bietet die Lage eine hervorragende Anbindung an die Autobahn, sodass man schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangt. Ideal für alle, die eine zentrale und gut vernetzte Wohngegend suchen.

Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 265.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Número da propriedade: 25199700 - 67659 Kaiserslautern

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5 Kaiserslautern  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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