

Kaiserslautern

# Gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon als Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 25199017



PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern**

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 25199017  |
| Surface habitable     | ca. 79 m² |
| Etage                 | 3         |
| Pièces                | 3         |
| Chambres à coucher    | 2         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1967      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 149.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 8 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

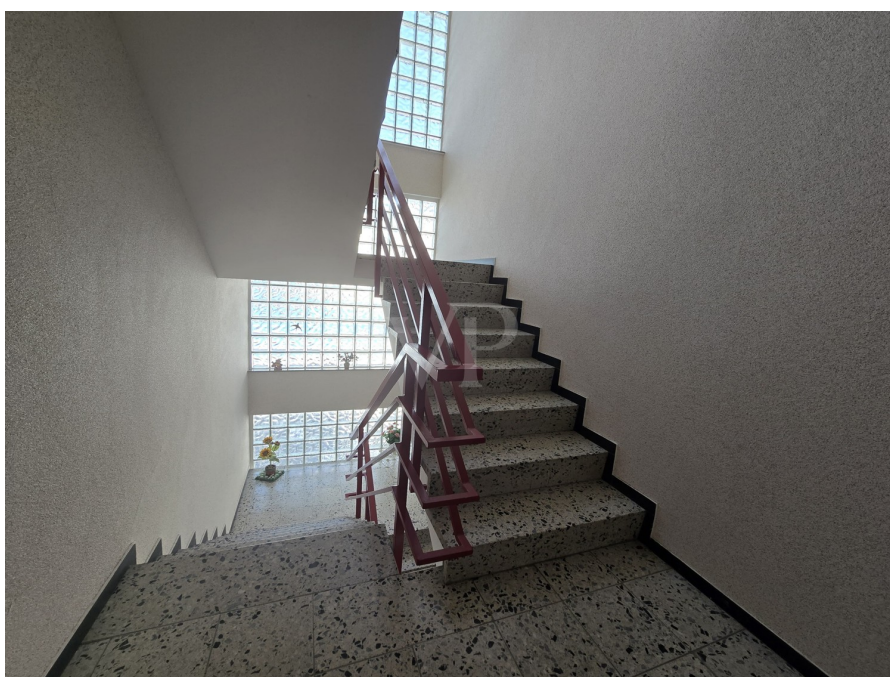
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.06.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 86.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1967                                        |

CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Vanessa Lacagnina**  
Immobilienmaklerin (IHK)

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

CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

## La propriété



### 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)

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)

CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

## Plans d'étage



Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine solide vermietete Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1967. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss sowie durch eine langfristige, stabile Mieterstruktur.

Mit einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> bietet die Einheit drei gut geschnittene Zimmer, die unter anderem als Schlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden. Das großzügige Wohnzimmer hat einen direkten Zugang zum Balkon. Die separate Küche ist in gepflegtem Zustand, das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Anschluss für die Waschmaschine. Ein Kellerabteil ergänzt das Angebot um praktischen Stauraum.

Die Immobilie befindet sich in einem ordentlichen, kontinuierlich instand gehaltenen Zustand. Die langjährige Vermietung von über 25 Jahren unterstreicht die Attraktivität als renditestarke Kapitalanlage. Die monatliche Kaltmiete wurde zum 1. August auf 444,37?€ angepasst, zuvor lag sie bei 413,37?€. Die derzeitige Nutzung durch zuverlässige Mieter bietet eine sofortige Einnahmequelle ohne Leerstandsrisiko.

Gerne stellen wir Ihnen diese vielversprechende Investitionsmöglichkeit im Rahmen einer Besichtigung persönlich vor. Vereinbaren Sie dazu bitte vorab einen Termin mit uns.

CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

## Détails des commodités

- Teppichboden in Wohn- und Kinderzimmer
- Rolladen an jedem Fenster
- Markise auf dem Balkon
- Balkon Süd-West-Ausrichtung
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

**CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt zentral in der Nähe der Kaiserslauterer Altstadt und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen A6 und A63. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Apotheken und Fitnessstudios sind fußläufig erreichbar. Das Stadtzentrum ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an kulturellen und Freizeitmöglichkeiten. Die Lage vereint urbanes Leben mit hoher Erreichbarkeit und guter Infrastruktur.

CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25199017 - 67657 Kaiserslautern

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carsten Cherdrón

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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