

# Wohn- und Geschäftshaus– Fußgängerzone Pirmasens



**Hauptstraße 35**  
66953 Pirmasens

Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 358,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR  
Scout-ID: 165669259

Haustyp: Mehrfamilienhaus  
Grundstücksfläche ca.: 743,00 m<sup>2</sup>  
Keller: Ja  
Baujahr: 1953  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Garage/Stellplatz: Garage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 5



**Ihr Ansprechpartner:**

Wohlfühlhaus GmbH  
Frau Noemi Minacapilli

E-Mail: [n.m@wohlfuehlhaus.gmbh](mailto:n.m@wohlfuehlhaus.gmbh)

Tel: +49 6331 6089925

Web: <http://www.wohlfuehlhaus-gmbh.de>

Mieteinnahmen pro Monat: 4.424,02 EUR

Provision für Käufer: 3,57%

Käufercourtage: 3,57 % einschließlich MwSt. (19%) ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Wohn- und Geschäftshaus– Fußgängerzone Pirmasens



**Hauptstraße 35**  
66953 Pirmasens

Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 358,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

In zentraler Lage der Fußgängerzone von Pirmasens präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus als vielseitige Investitionsmöglichkeit mit solider Rendite und zusätzlichem Ausbaupotenzial.

Das Objekt vereint eine großzügige Gewerbefläche im Erdgeschoss mit fünf Wohneinheiten in den Obergeschossen. Ergänzt wird das Angebot durch ein gegenüberliegendes Grundstück mit fünf vermieteten Garagen sowie einem zusätzlichen Baugrundstück – alles bereits im Kaufpreis enthalten.

Die aktuellen Jahresmieteinnahmen (inkl. Garagen) betragen 53.088,24 €.

### Objektübersicht

Grundstücksfläche gesamt: ca. 743 m<sup>2</sup>  
Gewerbefläche (EG): ca. 280 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche gesamt: ca. 358 m<sup>2</sup>

### Einheiten:

1 Gewerbeeinheit  
5 Wohneinheiten  
5 Garagen  
Ausbaureserve im Dachgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich ein etabliertes Bekleidungsgeschäft mit einer Fläche von ca. 280 m<sup>2</sup>. Die großzügige Verkaufsfläche profitiert von der hervorragenden Sichtbarkeit und Laufkundschaft in der Fußgängerzone – ein klarer Standortvorteil.

### Wohneinheiten im Überblick

#### Wohnung 1

1. Obergeschoss rechts: ca. 92 m<sup>2</sup> – mit kleiner Balkon

#### Wohnung 2

2. Obergeschoss rechts ca. 91 m<sup>2</sup> – mit zwei Balkonen

#### Wohnung 3

2 OG links: ca. 41 m<sup>2</sup> – mit kleiner Balkon

#### Wohnung 4

3. Obergeschoss rechts: ca. 74 m<sup>2</sup> – mit zwei Balkonen

#### Wohnung 5

3. OG links: ca. 60 m<sup>2</sup> – mit kleiner Balkon

#### 4. Obergeschoss (Dachgeschoss)

Mansardenräume, teilweise vermietet als Abstell- bzw. Stauraum  
Optionales Ausbaupotenzial zur Schaffung zusätzlicher

### Wohnfläche.

Zwei Wohnungen wurden bereits modernisiert und befinden sich in einem guten, zeitgemäßen Zustand. Diese Einheiten entsprechen den im Exposé dargestellten Bildaufnahmen.

Die übrigen Wohnungen weisen einen älteren Ausstattungsstandard auf und bieten attraktives Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung.

Zwischen dem 2. und 3. Obergeschoss besteht eine von der Fröbelgasse aus begehbare Fußgängerbrücke – ein architektonisches und praktisches Detail mit zusätzlichem Komfort.

Gegenüber dem Hauptgebäude befindet sich ein weiteres Grundstück mit:

- 5 vermieteten Garagen (vermietet an Hausmieter sowie externe Nutzer)

-Dahinterliegendem Baugrundstück

Das Baugrundstück wird derzeit einem Mieter unentgeltlich als Gartenfläche zur Verfügung gestellt.

Dieses zusätzliche Areal bietet langfristig Entwicklungs- oder Neubaupotenzial und ist bereits im Gesamtkaufpreis enthalten.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Pirmasens vereint laufende Einnahmen mit attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Gewerbeeinheit, fünf Wohneinheiten, Garagen und zusätzlichem Baugrundstück macht das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger mit Weitblick.

Eine Investition mit Substanz, Perspektive und solidem Ertragspotenzial.

## Wohn- und Geschäftshaus– Fußgängerzone Pirmasens

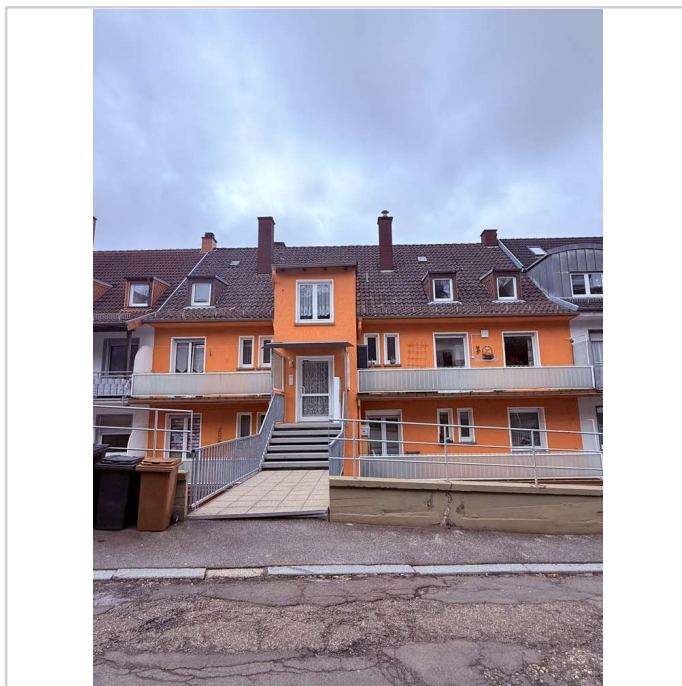


Hauptstraße 35  
66953 Pirmasens

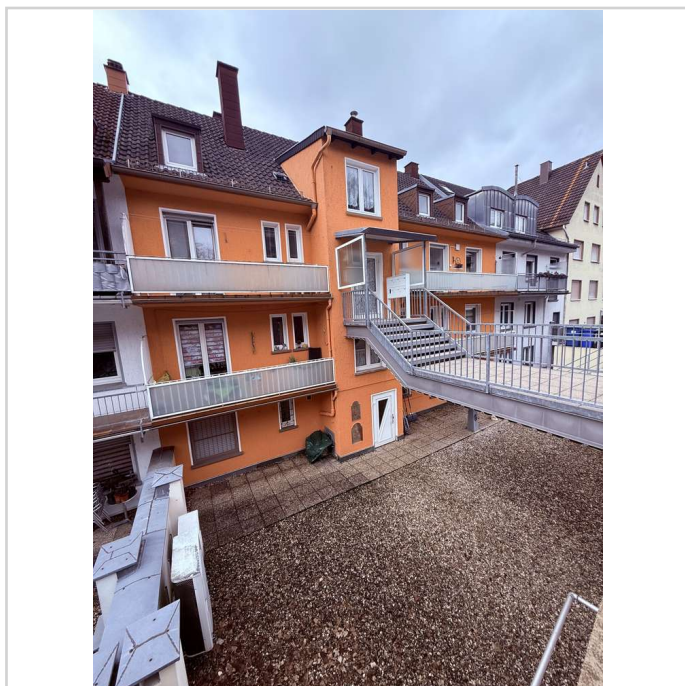
Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 358,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



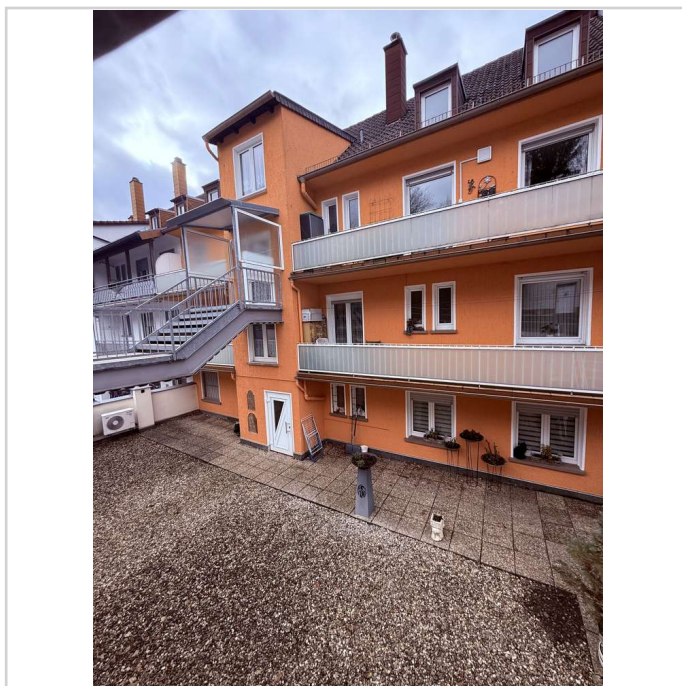
Hausansicht



Rückansicht



Rückansicht



Rückansicht

## Wohn- und Geschäftshaus– Fußgängerzone Pirmasens



Hauptstraße 35  
66953 Pirmasens

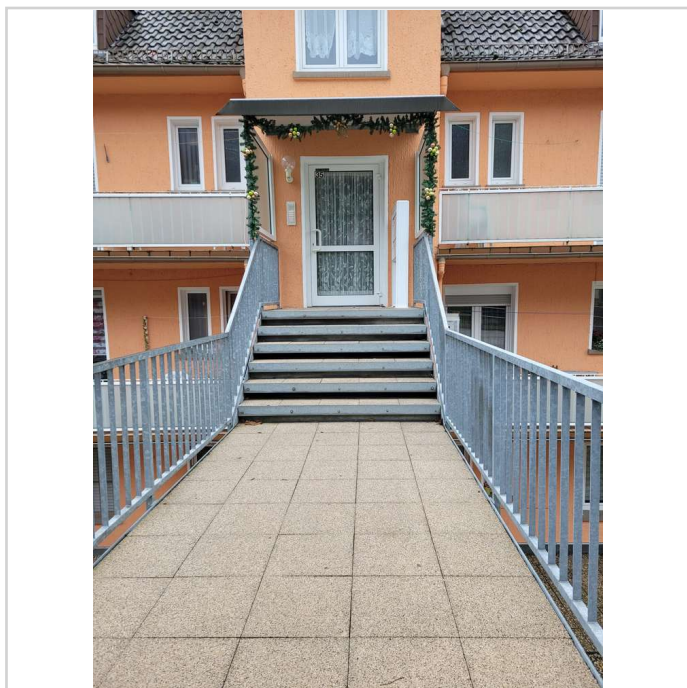
Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 358,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



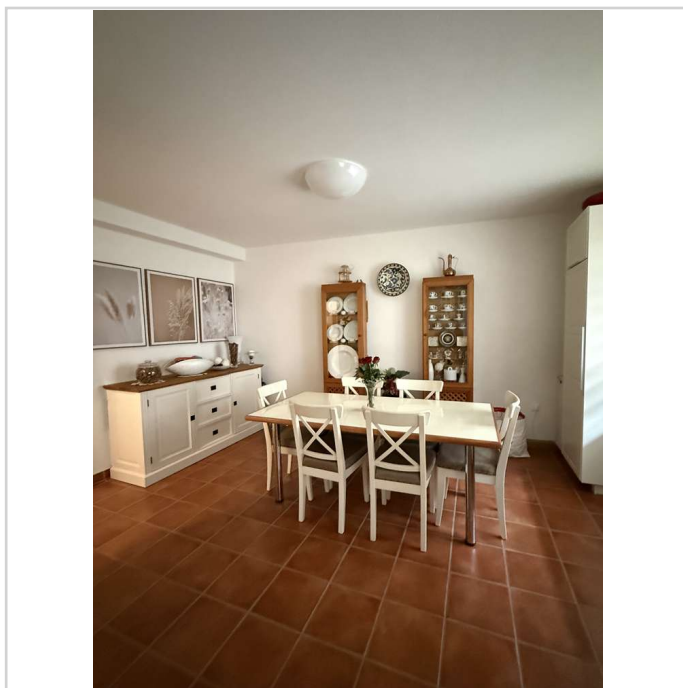
Garagen



Grundstück hinter den Garagen



Hauszugang Fröbelgasse



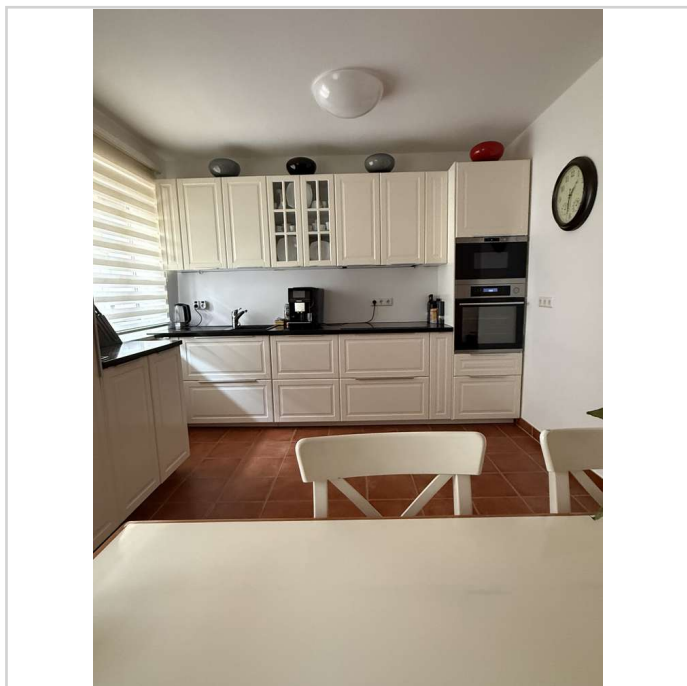
Beispiel Wohnung: Essbereich

# Wohn- und Geschäftshaus– Fußgängerzone Pirmasens

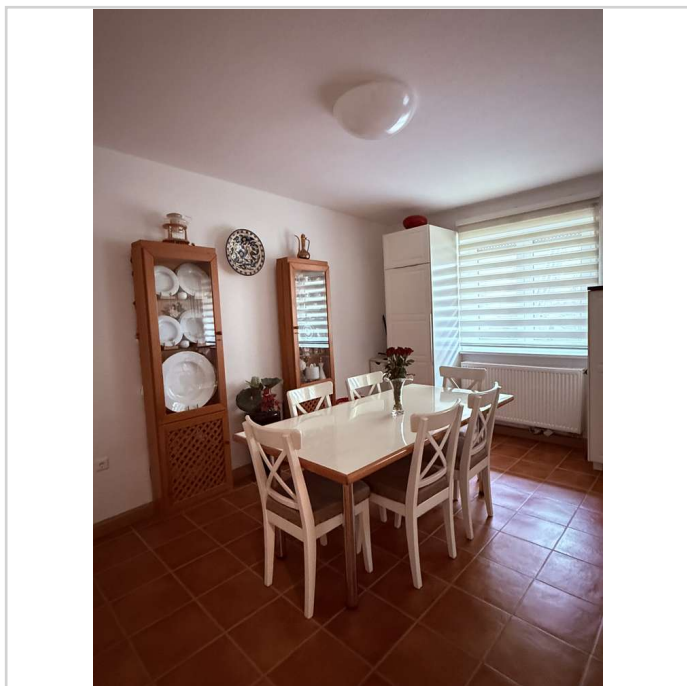


Hauptstraße 35  
66953 Pirmasens

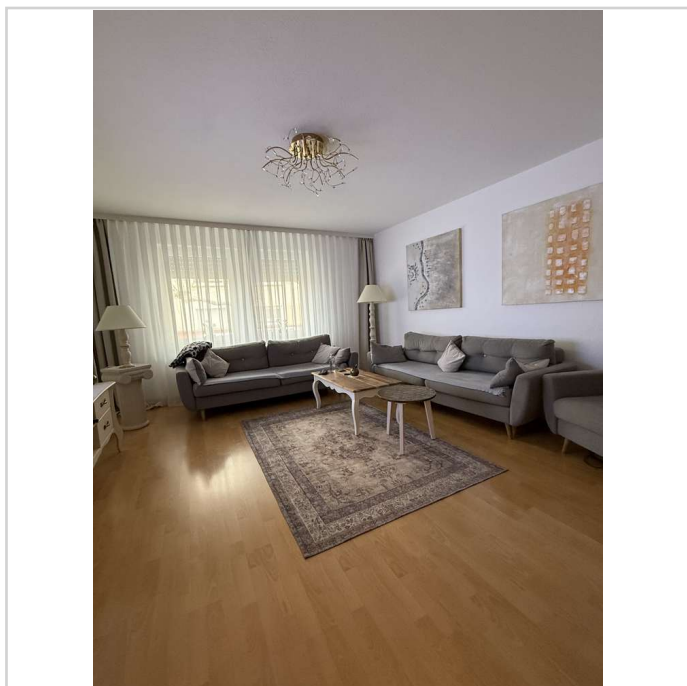
Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 358,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



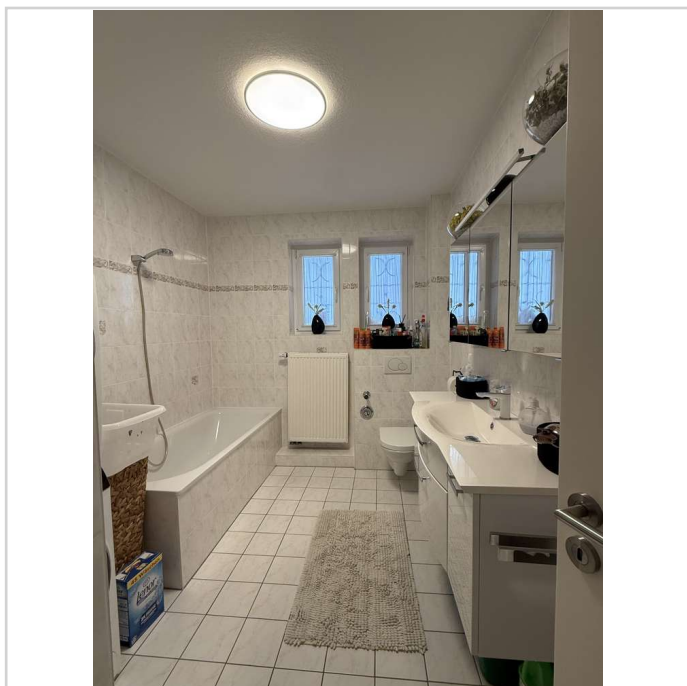
Beispiel Wohnung: Küche



Beispiel Wohnung: Essbereich



Beispiel Wohnung: Wohnbereich



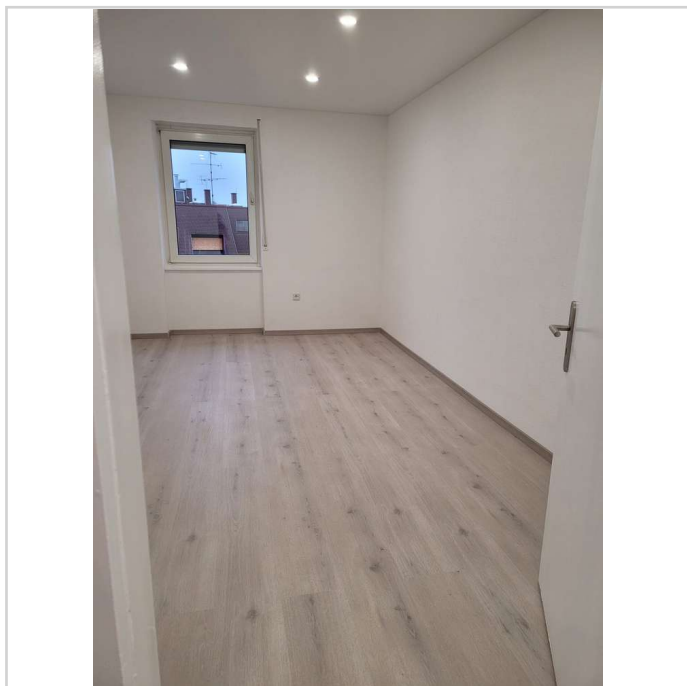
Beispiel Wohnung: Badezimmer

# Wohn- und Geschäftshaus- Fußgängerzone Pirmasens

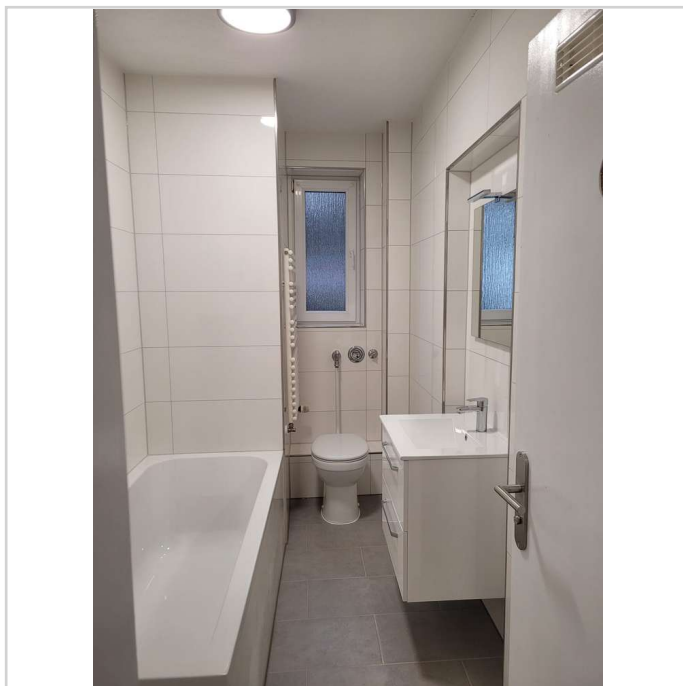


Hauptstraße 35  
66953 Pirmasens

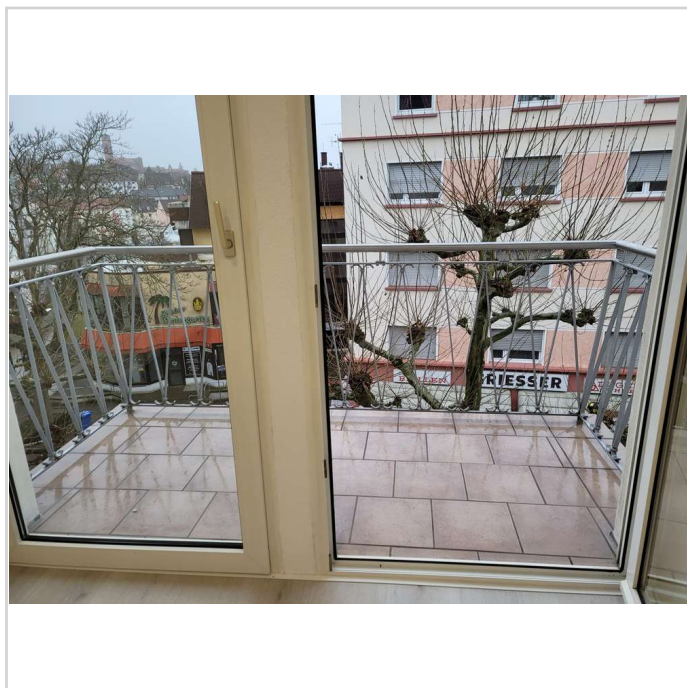
Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 358,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



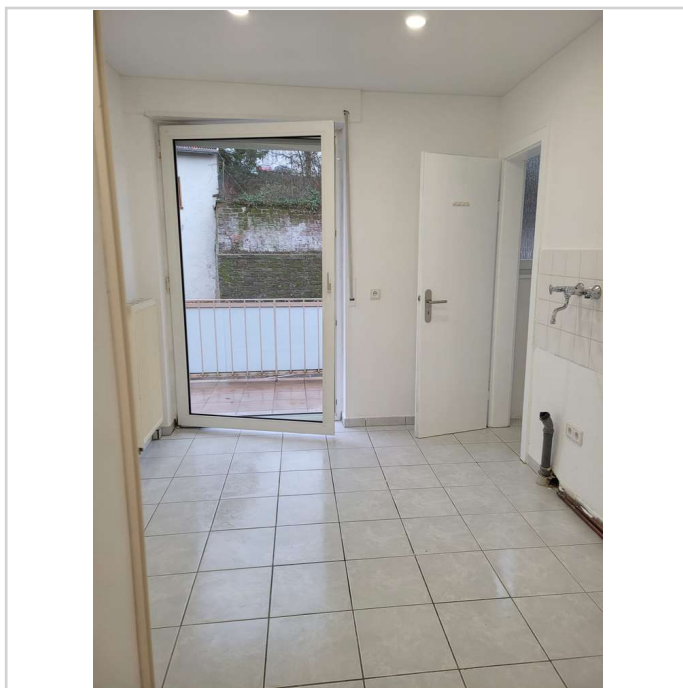
Beispiel Wohnung: Zimmer



Beispiel Wohnung: Badezimmer



Beispiel Wohnung: Balkon



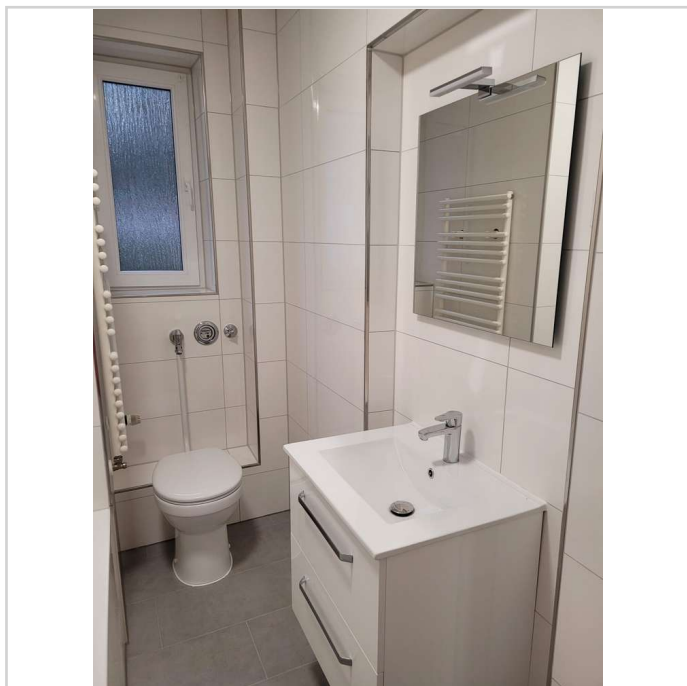
Beispiel Wohnung: Küche

## Wohn- und Geschäftshaus- Fußgängerzone Pirmasens

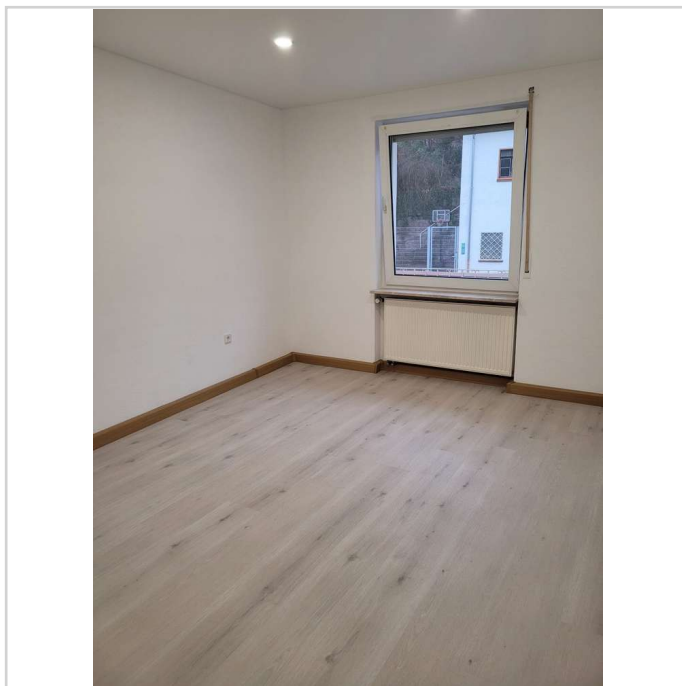


Hauptstraße 35  
66953 Pirmasens

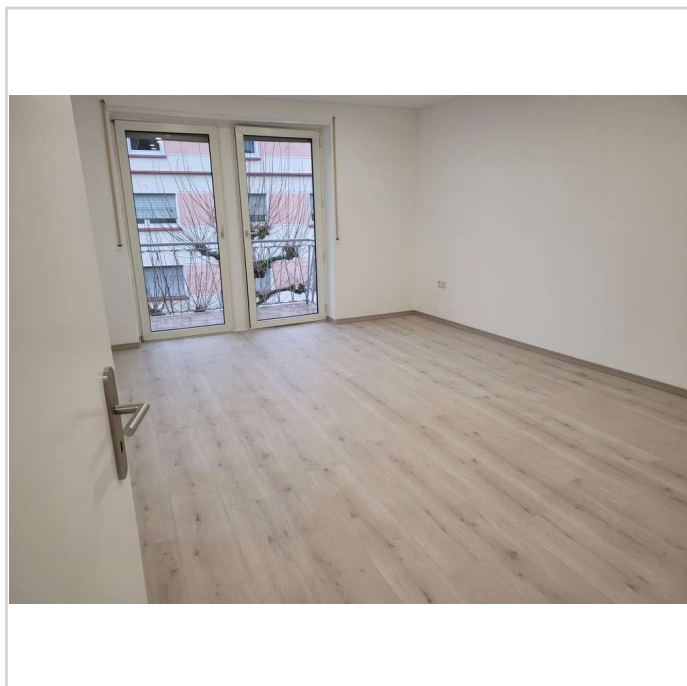
Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 358,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



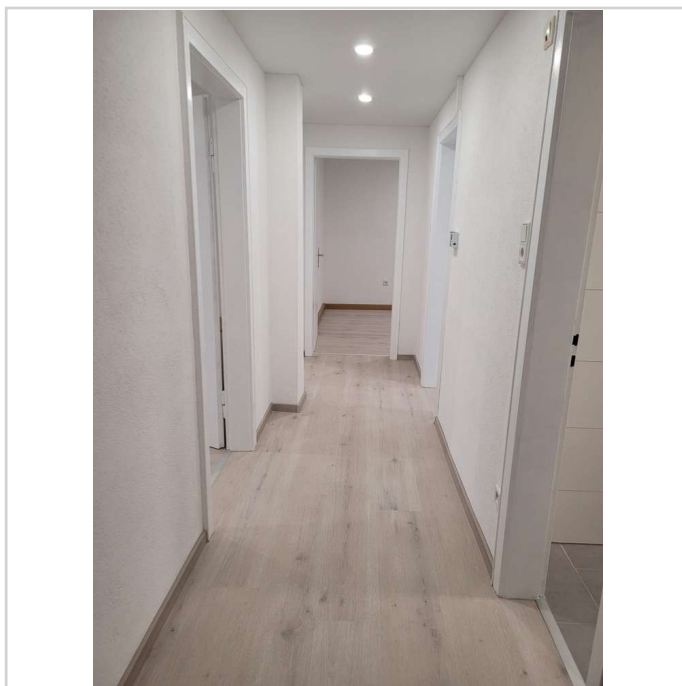
Beispiel Wohnung: Badezimmer



Beispiel Wohnung: Zimmer



Beispiel Wohnung: Zimmer



Beispiel Wohnung: Flur

## Wohn- und Geschäftshaus– Fußgängerzone Pirmasens



Hauptstraße 35  
66953 Pirmasens

Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 358,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

