



MANDY WILLIAMS
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN



Immobilien-ID: MW24HK25

Charmantes Zweifamilienhaus mit großer
Gewerbefläche

67657 Kaiserslautern

Diestelstraße 25

Details

Diestelstraße 25 • 67657 Kaiserslautern

Objekttyp	Zweifamilienhaus	Qualität der Ausstattung	Sehr Gepflegt
Zimmeranzahl	6	Barrierefrei	Nein
Wohnfläche ca.	232	Aufzug	Nein
Grundstücksfläche ca.	320	Balkon	Nein
Etage	N/A	Terrasse	Ja
Gesamtzahl Etagen	3	Garten	Nein
Baujahr	1954	Keller	Nein
Jahr letzte vollständige Sanierung	2013	Einbauküche	Ja
		Anzahl Stellplätze	3
Heizungsart	Zentralheizung	Vermietungsstatus	Bewohnt durch Eigentümer
Befeuerungsart	Gas	Kaltmiete	550,00
Zustand der Heizung	Gepflegt	Hausverwaltung	N/A
Energiekennwert	120,70	Hausgeld	N/A
Energieeffizienzklasse	D	Rücklagen	N/A
		Umlagefähige Kosten	N/A
Kaufpreis pro Quadratmeter			1.147,46€
Immobilienkaufpreis			484.800,00€
Provision für Käufer (inkl. MwSt.)			3.57 %

Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben in diesem Exposé sind nach bestem Wissen zusammengestellte Vorabinformationen und bilden den Stand zum Zeitpunkt der Exposé-Erstellung ab. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Angaben wie immer ohne Gewähr. Mehr zu unseren AGB unter: www.mandy-williams.com/agb



Ausstattung

Diestelstraße 25 • 67657 Kaiserslautern



- Dieses wunderschöne, klassisch akzentuierte über **422 Quadratmeter große Zweifamilienhaus** wurde im Jahr 1954 erbaut und erstreckt sich über 3 Etagen und bietet eine ideale Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche.
- Im Jahr 1972 wurde angebaut und im **Jahr 2013 wurde das Gebäude**, bis auf Dach und Fassade, umfassend **saniert**, sodass es in einem modernen und gepflegten Zustand präsentiert werden kann.
- Besondere Merkmale umfassen Fußbodenheizung im Gewerbebereich und Duschbad, Kamin im Ober- und Dachgeschoss, Einbauschränken, Rundbögentüren und eine über **50 Quadratmeter große Terrasse**, für gesellige Stunden im Freien.
- Das Grundstück umfasst etwa **320 Quadratmeter** und bietet Parkmöglichkeiten im Hof.
- Mit **232 Quadratmeter Wohnfläche** verteilt sich das Haus auf 6 Zimmer, darunter ein Bereich für größere Kinder zum Entfaltung.
- Das Herzstück bildet der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin, welcher einen herrlichen Blick auf die Terrasse bietet – ideal zum Entspannen.
- Eine moderne Einbauküche mit viel Staufläche ist im Kaufpreis enthalten.
- Die Tageslichtbäder verfügen über bodentiefe Duschen, sowie ein großzügiges Bad im Anbau mit XL-Badewanne für Wellnessmomente.
- Böden sind teils gefliest, teils mit Laminat. Die Kunststofffenster doppelt und dreifach verglast, wärmeisoliert und mit Rollläden ausgestattet.
- Geheizt wird durch eine Gaszentral,- sowie Fußbodenheizung; der Kamin im Wohnzimmer sorgt für ein behagliches Ambiente.
- Eine Garage sowie zwei Stellplätze im Hof bieten zusätzliche Komfort und einfachen Zugang zu den Wohn- und Gewerberäumen.
- Die Dachgeschosswohnung besticht durch ihre durchdachte Gestaltung, inklusive Einbauschränken im gesamten Wohnbereich, die für optimalen Stauraum sorgen und wird zu einer **Kaltmiete von € 550,00 zzgl. Nebenkosten** vermietet.
- **Die Gewerbefläche von 190 m²** ist modern ausgestattet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie Büros, Praxen oder Geschäfte.
- Die Haus bis auf Dachgeschoss wird derzeit vom Eigentümer bewohnt und ist nach Absprache verfügbar.

Küche

- ✓ Viel Staufläche
- ✓ Durchreiche

Badezimmer

- ✓ XL-Badewanne
- ✓ Bodentiefe Duschen
- ✓ Fenster

Wohnräume

- ✓ Offener Wohn- und Essbereich
- ✓ Blick auf die Terrasse
- ✓ Kamin

Außenbereich

- ✓ Große Terrasse
- ✓ Garage
- ✓ Stellplätze



MANDY WILLIAMS
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN

Lage

Distelstraße 25 • 67657 Kaiserslautern



Kaiserslautern West ist ein Stadtteil von Kaiserslautern in Rheinland Pfalz. Die Gegend zeichnet sich durch ihre ruhigen Straßen und die familienfreundliche Atmosphäre aus. In der Nähe gibt es viele Grünflächen und Wälder, die hervorragende Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien bieten.

Der Stadtteil hat zudem eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die leicht erreichbar sind.

Bildungseinrichtungen wie Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut vertreten, ebenso Kitas und Hortangebote, die umfassende Betreuung für Kinder ermöglichen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Autobahnanbindung ist ebenfalls günstig. Die A6 verläuft in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte wie Mannheim und Saarbrücken. Zudem ist die A63 nicht weit entfernt, die eine direkte Verbindung nach Mainz bietet.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt hauptsächlich durch mehrere Buslinien, die regelmäßig durch den Stadtteil fahren. Gut ausgebaute Radwege ermöglichen eine umweltfreundliche Fortbewegung innerhalb des Stadtteils und in die Innenstadt.

In der Nähe befindet sich der Hauptbahnhof von Kaiserslautern, von wo aus zahlreiche Regional- und Fernzüge abfahren



MANDY WILLIAMS
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN

Galerie

Diestelstraße 25 • 67657 Kaiserslautern



MANDY WILLIAMS
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN

Galerie

Diestelstraße 25 • 67657 Kaiserslautern



Haben Sie Fragen?

Gern beantworte ich alle Ihre Fragen persönlich.

+49 (0) 175 – 651 – 0001
info@mandy-williams.com

Mandy Williams