



MANDY WILLIAMS

IHRE IMMOBILIENMAKLERIN



Immobilien-ID: MW24HK25

Zweifamilienhaus mit Anbau und großer
Gewerbefläche

67657 Kaiserslautern

Diestelstraße 25

Details

Diestelstraße 25 • 67657 Kaiserslautern

Objekttyp	Zweifamilienhaus	Qualität der Ausstattung	Sehr Gepflegt
Zimmeranzahl	8	Barrierefrei	Nein
Wohnfläche ca.	410	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
Objektzustand	Sehr Gepflegt	Anzahl Stellplätze	4
Heizungsart	Zentralheizung	Vermietungsstatus	Bewohnt durch Eigentümer
Befeuerungsart	Gas	Verfügbar ab	Nach Absprache
Zustand der Heizung	Gepflegt	Kaltmiete	550,00
Energieausweistyp	Bedarfsausweis	Hausverwaltung	N/A
Energiekennwert	120,70	Hausgeld	N/A
Energieeffizienzklasse	D	Rücklagen	N/A
		Umlagefähige Kosten	N/A
Kaufpreis pro Quadratmeter			1.159,30 €
Immobilienkaufpreis			474.900,00 €
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



MANDY WILLIAMS
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN

Ausstattung

Diestelstraße 25 • 67657 Kaiserslautern



- Dieses einzigartige Zweifamilienhaus vereint klassischen Charme mit modernem Komfort.
- Es wurde 1954 erbaut und 2013 umfassend saniert.
- Mit einer großzügigen Wohn- und Gewerbefläche von 410 m² auf drei Etagen bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Familien und Selbstständige.
- Zu den Ausstattungshighlights gehören eine Fußbodenheizung im Gewerbebereich und im Bad, ein antiker Kamin sowie stilvolle Rundbögentüren.
- Eine großzügige Südterrasse von 58 m² lädt zu geselligen Stunden im Freien ein.
- Die moderne Einbauküche und die Tageslichtbäder sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet, und die Fenster sind doppelt und dreifach verglast und mit Rollläden versehen.
- Praktische Parkmöglichkeiten sind durch eine Garage und drei Stellplätze im Hof gegeben.
- Die zentrale Lage im Herzen von Grübenthälchen bietet die perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Besondere Attraktionen dieses Objekts sind die vermietete Dachgeschosswohnung, die eine Kaltmiete von 550 Euro generiert, sowie ein Angebot für eine Dachsanierung inklusive Dämmung für 39.000 Euro.
- Die Kombination von Wohn- und Gewerbefläche bietet Flexibilität und Kosteneffizienz, sowie potenzielle Mieteinnahmen und steuerliche Vorteile.
- Dieses charmante Zweifamilienhaus ist die perfekte Lösung für Familien und Unternehmer, die ein Zuhause suchen, das sowohl Platz für die Familie als auch für geschäftliche Aktivitäten bietet.
- Entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten, die dieses einzigartige Objekt Ihnen bietet, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Küche

- ✓ Viel Staufläche
- ✓ Durchreiche

Badezimmer

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

Wohnräume

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

Außenbereich

- ✓ Große Terrasse
- ✓ Garage
- ✓ Stellplätze



MANDY WILLIAMS
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN

Lage

Diesselstraße 25 • 67657 Kaiserslautern



Kaiserslautern Grübenthälchen 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



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
Ihre Immobilienmaklerin



MANDY WILLIAMS
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN