

Exposé

Zweifamilienhaus in Kaiserslautern

Zweifamilienhaus mit sep. Apartment in zentraler Lage in Kaiserslautern



Objekt-Nr. OM-436769

Zweifamilienhaus

Verkauf: **565.000 €**

67659 Kaiserslautern
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	218,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	12,00	Garagen	1
Wohnfläche	299,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

►►► Architektenhaus mit Flair:

Großzügiges Wohnerlebnis & Renditechance in Bestlage!

In ruhiger und zugleich sonniger Spitzenlage von Kaiserslautern (Innenstadt-West) präsentiert sich dieses individuell geplante Architektenhaus aus dem Jahr 1987.

Die solide Poroton-Bauweise garantiert ein hervorragendes Raumklima zu jeder Jahreszeit, während Stilelemente wie echte Sprossenfenster sowie Einfassungen und Sockelverblendungen aus Pfälzer Sandstein dem Objekt eine besondere Wertigkeit und zeitlose Optik verleihen.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 299 m² auf einem 218 m² großen Grundstück bietet diese voll unterkellerte Immobilie außergewöhnlich viel Platz und eine durchdachte Raumaufteilung.

►►► Die Wohneinheiten im Detail:

- ◆ Erdgeschoss (ca. 86 m²): Einladende 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Diele. Diese Einheit wird seit Jahren erfolgreich als etablierte Ferienwohnung betrieben – eine attraktive Einnahmequelle, die nahtlos übernommen werden kann.
- ◆ Ober- & Dachgeschoss (ca. 169 m²): Die großzügige Hauptwohnung besticht durch einen offenen Grundriss. Im Jahr 2016 wurde hier eine moderne Komfortküche sowie ein neues Bad und Gäste-WC installiert.
- ◆ Separates Apartment (ca. 25 m²): Ebenfalls im Obergeschoss gelegen, bietet diese Einheit Flexibilität als Gäste-Bereich, Büro, Home-Office, oder optional als privater Saunabereich. Auch ist eine Nutzung des Apartment als Mietobjekt (z.B. Studentenwohnung) möglich.
- ◆ Außenbereich & Extras: Genießen Sie entspannte Stunden auf der ca. 32 m² großen, uneinsehbaren Sonnenterrasse oder dem charmanten 6 m² Balkon.
- ◆ Für zusätzlichen Raum bietet der große Speicher weiteres Ausbaupotenzial (Fenster bereits vorbereitet).
- ◆ Abgerundet wird das Angebot durch eine 26 m² große Garage inklusive Werkstattgrube sowie einen privaten Stellplatz im herrlich begrünten Innenhof.

►►► Nutzungsmöglichkeiten – Ein Haus, viele Optionen:

- ◆ Mehrgenerationenwohnen: Ideal für junge Familien, die gemeinsam mit den Großeltern unter einem Dach leben möchten.
- ◆ Eigennutzung mit Refinanzierung: Bewohnen Sie die Hauptwohnung selbst und nutzen Sie die Mieteinnahmen aus dem EG und dem Apartment zur Tilgung.
- ◆ Räumlichkeiten: für Ihre Selbständigkeit z.B. als Praxis oder Büroräume.

Anlageobjekt: Vollvermietung als renditestarkes Objekt in zentraler Lage.

Ausstattung

►►► Highlights: Moderner Komfort trifft auf höchste Sicherheit

Modernisierung & Wohnkomfort: Zwischen 2014 und 2016 wurde das Ober- und Dachgeschoss umfassend modernisiert.

Dabei entstanden ein exklusives Badezimmer im DG, eine Komfortküche und ein hochwertiges Gäste-WC im OG.

Das Herzstück der Hauptwohnung bildet die großzügige Komfort-Wohnküche mit integriertem Essplatz. Direkt angrenzend befinden sich eine praktische Speisekammer sowie ein separater Hauswirtschaftsraum (HWR), ausgestattet mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

►►► Außenbereich & Details:

Ein besonderes Highlight ist neben der großen Terasse der charmante, ca. 6 m² große „Dreiecksbalkon“. Er bietet den idealen Raum für ein gemütliches Frühstück im Freien, urbanes Gärtnern oder das diskrete Trocknen der Wäsche.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen hochwertige Fliegengitter, die im OG und DG in jedem Raum an jeweils einem Fenster installiert sind.

►►► Technik & Sicherheit:

In puncto Sicherheit setzt das Objekt Maßstäbe: Ein installiertes Wasserstopp-System bietet zuverlässigen Schutz vor Leitungswasserschäden.

►►► Zudem ist das Haus für die digitale Zukunft bestens gerüstet:

Aktuell: Highspeed-Internet über Telekom oder Vodafone verfügbar.

Zukunft: Der Glasfaser-Hausanschluss wurde bereits im Januar 2026 beantragt.

►►► Transparenz für Käufer:

Ein besonderes Plus für Ihre Planungssicherheit: Eine lückenlose und detaillierte Baudokumentation (einschließlich Verläufen von Rohren und Leitungen) liegt vor und kann jederzeit eingesehen werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

►►► Verfügbarkeit & Kontakt:

Das Objekt ist unvermietet und nach individueller Absprache im 4. Quartal 2026 bezugsfertig.

Wir bitten um aussagekräftige Zuschriften mit vollständiger Adresse und Telefonnummer an die genannte Mailadresse.

Eine vorliegende Bankfinanzierungszusage ist für eine zügige Abwicklung von Vorteil und wird bei der Terminvergabe bevorzugt berücksichtigt.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

►►► Urbanes Wohnen in bester Vernetzung – Kaiserslautern Innenstadt-West:

Dieses attraktive Anwesen vereint das Beste aus zwei Welten: Eine ruhige, sonnige Anliegerlage inmitten der begehrten Innenstadt-West. Hier genießen Sie Privatsphäre, ohne auf die Vorzüge des städtischen Lebens verzichten zu müssen.

►►► Infrastruktur der kurzen Wege:

Die Nahversorgung ist exzellent. In nur ca. 150 m Entfernung bietet das Einkaufszentrum „Kaufland“ mit integrierter Bäckerei, Metzgerei und Apotheke alles für den täglichen Bedarf. Auch das Klinikum und die Sparkasse befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nachbarschaft.

►►► Mobilität & Anbindung:

Für Pendler und Stadtentdecker ist die Lage ideal. Eine Bushaltestelle (100 m) mit direkter Anbindung zur City, dem Gewerbegebiet und der Universität liegt quasi vor der Haustür.

♦ Westbahnhof: ca. 500 m (5 Min. Fußweg)

♦ Hauptbahnhof: ca. 1.000 m (15 Min. Fußweg)

◆ Innenstadt: ca. 800 m (8 Min. Fußweg)

◆ Klinikum und Sparkasse: in unmittelbarer Nähe

◆ Universität / PRE Uni Park und Gewerbegebiet: Bequem in wenigen Minuten mit Auto oder ÖPNV erreichbar.

▶▶▶ Bildung & Freizeit:

Junge Familien profitieren von der Nähe zu diversen Kindertagesstätten und Schulen, die allesamt in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die renommierte Fachhochschule ist nur 8 Minuten entfernt, und auch der Freizeitwert kommt nicht zu kurz: der beliebte Park der Gartenschau und Japanischer Garten lädt in nur 500 m Entfernung zu erholsamen Spaziergängen, attraktive Spielgelegenheiten und Events ein.

Ebenfalls liegt direkt daneben das Kulturzentrum Kammgarn mit Veranstaltungen und Konzerten.

▶▶▶ Fazit: Eine erstklassige Adresse für alle, die Wert auf zentrale Erreichbarkeit, erstklassige Infrastruktur und ein ruhiges Wohnumfeld legen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Blick von der grossen Terasse

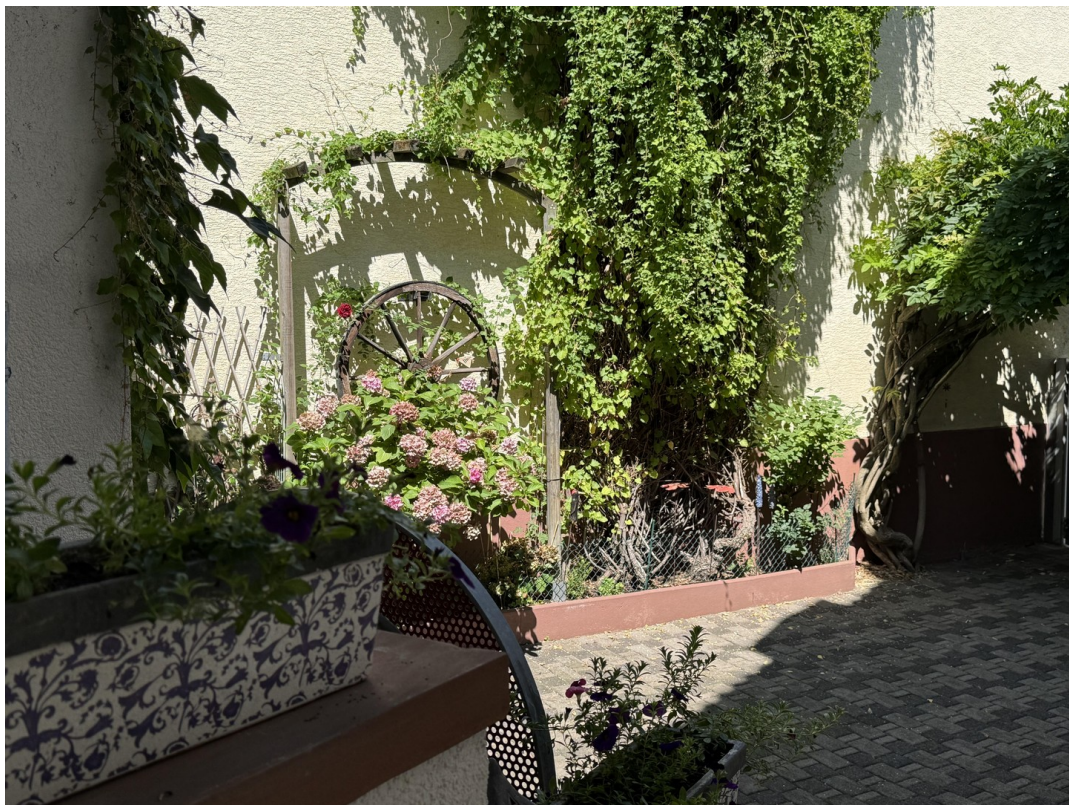


Hof (Hoftor)

Exposé - Galerie



Hof (Hauseingang)



Begrünter Hof

Exposé - Galerie



Grosse Sonnenterrasse



Eckbalkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (OG)



Wohnzimmer (OG)

Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum OG



Hauswirtschaftsraum OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



Kind 1 oder Arbeitszimmer OG

Exposé - Galerie



Kind 2 oder Arbeitszimmer OG

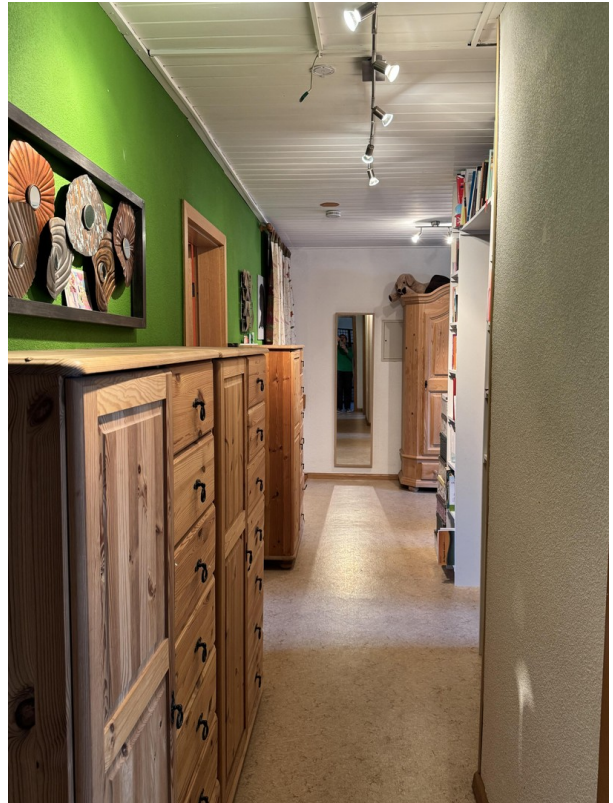


Schlafen OG

Exposé - Galerie



Ankleide OG



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur EG



Kind EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG

Exposé - Galerie



BAD EG



Apartment

Exposé - Galerie



Apartment



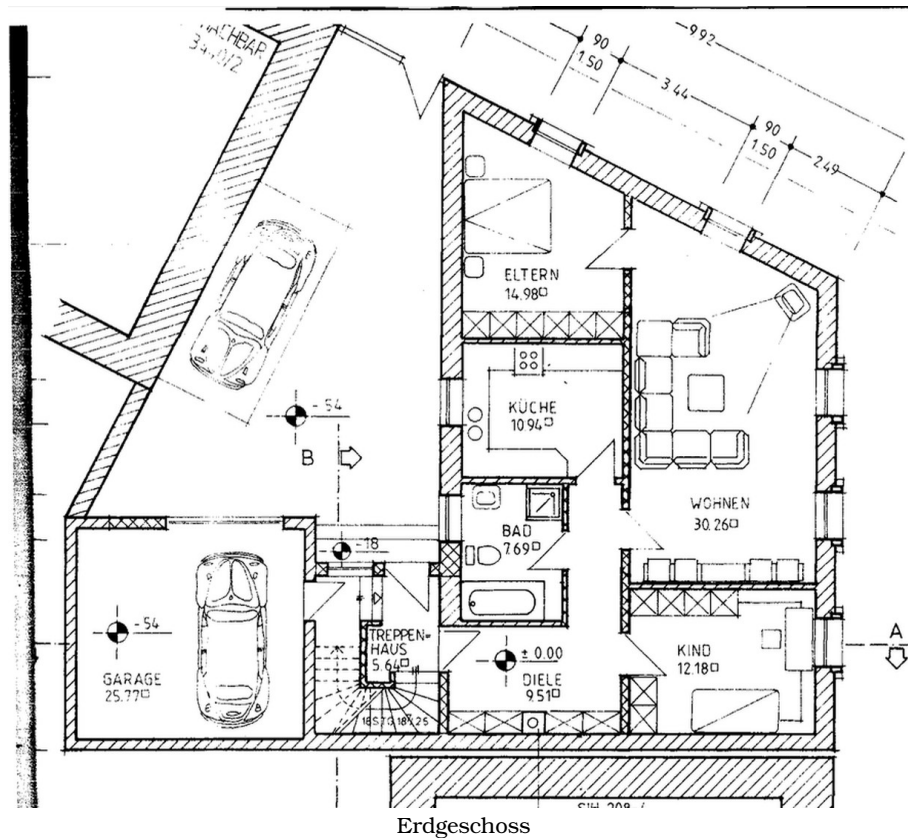
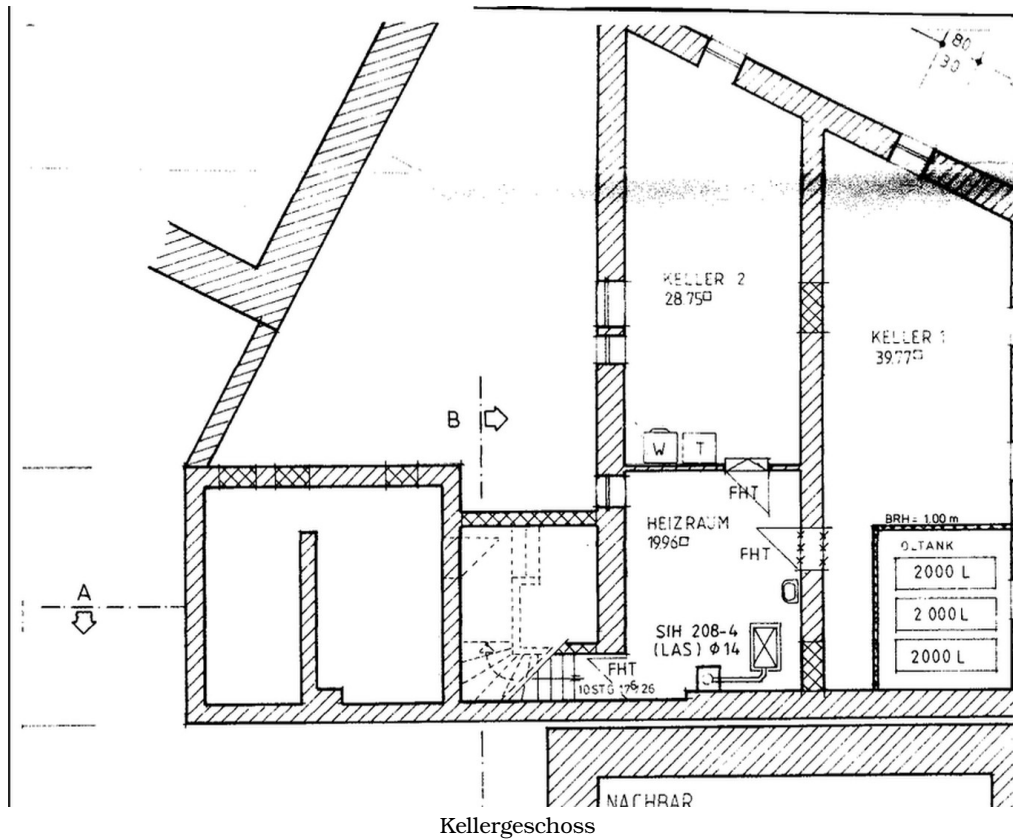
Dusche Apartment

Exposé - Galerie



Kellerraum - 1er von diversen

Exposé - Grundrisse



Architectural floor plan of a house with a sloped roof and a terrace. The plan includes a living area (WOHNEN 42.33), kitchen (KÜCHE 9.39), dining area (ESSEN 11.84), and a terrace (TERRASSE 1.60). It also shows a bathroom (WC 3.28), a sauna (SAUNA 5.45), a dressing room (UMKLEIDE 12.84), and a staircase (TREPPENHAUS 4.90). Dimensions and area calculations are provided for various sections.

Dimensions and Area Calculations:

- Overall dimensions: 30-2.05-11-113.11-12.640
- Section A: 155-3.47, 1.00-1.08, 1.20, 2.815
- Section B: 1.00-1.20, 1.20
- Room areas: WC 3.28, DU 2.95, SAUNA 5.45, UMKLEIDE 12.84, TREPPENHAUS 4.90, FLÜR 7.64, SIH 208-4 (LAS) 0.14, WC 1.86, TERRASSE 1.60, KÜCHE 9.39, ESSEN 11.84, WOHNEN 42.33
- Other labels: NACHBAR 3440/2, 166TG 187/28, 185TG 187/28

Architectural floor plan of a three-story building. The plan shows a large terrace (932) and a parking area (100) on the left. The main building has a central hallway (1345) connecting to various rooms: a parking area (312), a storage area (165), a kitchen (1551), a bathroom (840), a bedroom (1971), and a living area (565). The plan also indicates a staircase (165/18/26) and a section line A-A.

Seite 23/23