Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger und gefragter Wohnlage von Diedesfeld

Objektnummer: 23067041

KAUFPREIS: 389.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 135 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 430 m²

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	23067041
Wohnfläche	ca. 135 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	389.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	10.12.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	248.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Ein erster Eindruck

In ruhiger und gefragter Wohnlage von Diedesfeld steht dieses 1971 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus auf einem ca. 430 m² großen Grundstück. Ca. 135 m² Wohnfläche verteilen sich auf fünf Zimmer im Erd- und Obergeschoss. Das Dachgeschoss wurde nachträglich wohnlich ausgebaut und ist nicht in der Wohnfläche enthalten. Durch den Hof gelangen Sie zum Eingangsbereich des Hauses. Über wenige Stufen kommen Sie ins Treppenhaus. Im Erd- und Obergeschoss hat die Familie zuletzt mit zwei Generationen gelebt, sodass die beiden Einheiten räumlich voneinander getrennt sind. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großen Wohn-/Esszimmer, einer Küche mit Essbereich und Zugang zur Süd-Veranda, einem Duschbad sowie einem weiteren Zimmer. Im Obergeschoss finden Sie eine Essküche, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, ein Schlafzimmer sowie ein Wannenbad vor. Beide Geschosse verfügen über hohe Decken und ermöglichen ein großzügiges Raumgefühl. Das darüberliegende Dachgeschoss bietet zusätzlich zwei Zimmer, einen Abstellraum in der Dachseite und ein Bad. Die Dachschrägen wurden in den letzten 30 Jahren gedämmt, das Dach stammt aus dem Baujahr, ebenso wie die Strom- und Wasserleitungen. Dank der vollständigen Unterkellerung bietet das Haus einen Heizungs- und einen Gartenkeller, sowie eine Waschküche und zwei weitere, gut nutzbare Räume. Die Garage wurde ebenfalls unterkellert und zusätzlich durch ein Satteldach ergänzt. So wurde über der Garage zusätzlicher Stauraum geschaffen. Die Zufahrt zur Garage ist relativ schmal und nicht für breite Fahrzeuge geeignet. Der Garten auf der Ostseite des Hauses ist in sich abgeschlossen – ideal, um kleine Kinder ungestört spielen zu lassen. Das Haus eignet sich nach Modernisierung für eine Familie mit Kindern, für Mehrgenerationenwohnen oder auch für die Nutzung mit zwei getrennten Wohnungen. Hierfür müssten die Zähler für Wasser, Strom und Gas eingebaut werden.

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Ausstattung und Details

- Gas-Zentralheizung (1992) von Viessmann
- Veranda im EG
- Loggia im OG
- Garage mit E-Rolltor, Heizungsanschluss & Geräteraum
- Stauraum im Dach über Garage
- Gartenkeller unter Garage
- Duschbad im EG (1971)
- Wannenbad im OG (1971)
- Einbauküchen jeweils im EG & OG
- ausgebautes Dachgeschoss mit Wannenbad (1993)
- Gedämmte Geschossdecke und Dachschrägen
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (1991)
- Holzfenster in EG Küche (1971)
- ca. 2,50 m Deckenhöhe in EG & OG
- Zisterne mit ca. 6.000l
- Holzofen im Waschkeller
- Kamin mit zwei Zügen

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Alles zum Standort

Diedesfeld ist der südlichste Ortsteil von Neutstadt an der Weinstraße. Der beschauliche Ort liegt unterhalb des Hambacher Schloßes und ist umringt von zahlreichen Weinbergen. Neustadt selbst liegt inmitten des deutschen Weingebietes der Pfalz, eine aufgeschlossene und lebendige Stadt mit mehr als 53.000 Einwohnern. Das Hambacher Schloß, die historische Altstadt mit gotischer Stiftskirche, liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser und zahlreiche Straßencafes machen diesen Ort zu einem beliebten Reise- und Ausflugsziel. Vereine, Verbände, Organisationen und Gruppen prägen das gesellschaftliche Miteinander und machen Neustadt ebenso wie die ruhige Lage am Haardtrand und die schnelle Erreichbarkeit innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar zu einem beliebten Wohnort. Hambach ist ein Stadtteil der pfälzischen Stadt. Das begehrte Wohngebiet liegt südwestlich des Stadtkerns am Nordosthang der Haardt und südlich des Speyerbachtales. Hier finden Sie fußläufig alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Grundschule. Auch der Freizeit- und Erholungswert ist hier gegeben: wunderschöne Wanderwege, Tennisplatz, u.v.m. Verkehrsanbindung Durch die A 65 besitzt Neustadt eine sehr gute Verkehrsanbindung. In etwa 20 Minuten erreicht man Ludwigshafen und Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern in 30 Minuten. Der Neustadter Hauptbahnhof ist der größte Bahnknotenpunkt im Süden von Rheinland-Pfalz. Er liegt in der Mitte der Strecke Kaiserslautern–Mannheim und besitzt Startpunkte Richtung Landau/Karlsruhe und Bad Dürkheim/Grünstadt. Seit 1996 halten in Neustadt Hbf. zweimal täglich ICE-Züge auf dem Weg von Frankfurt am Main und Mannheim über Kaiserslautern nach Saarbrücken. Im Jahr 2002 wurde Neustadt an die S-Bahn RheinNeckar angeschlossen.

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 248.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 23067041 - 67434 Neustadt an der Weinstraße / Diedesfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com