

Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

# RESERVIERT - Vermietete Erdgeschosswohnung mit kleinem Garten und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26067003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 105.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26067003 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

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

Objektnummer: 26067003 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26067003	Kaufpreis	105.000 EUR
Wohnfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1		
Baujahr	1981	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26067003 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.06.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26067003 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067003 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067003 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26067003 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

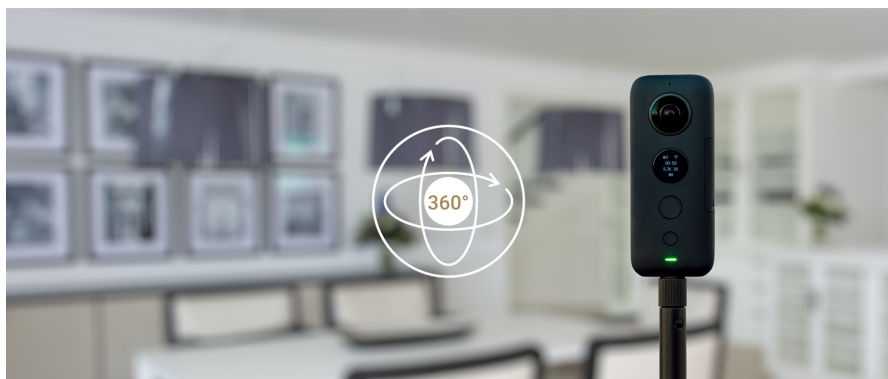
**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

[www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)

**Objektnummer: 26067003 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## Ein erster Eindruck

Im Westen des Neustadter Stadtgebiets liegt diese langfristig vermietete Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit nur 12 Wohneinheiten.

Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich aufgrund der Hanglage im erhöhten Erdgeschoss über der Garage des Hauses.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem Flur, der vorbei am WC in den offenen Wohn-/Essbereich führt. Dieser liegt auf der Südseite des Hauses und ermöglicht den Zugang auf die Terasse und in den kleinen Garten. Im Wohn-/Essbereich befindet sich auch eine Nische für die Einbauküche, die sich im Eigentum der Mieterin befindet.

Vom Wohnbereich gelangen Sie ins Schlafzimmer, sowie ins innenliegende Bad mit Duschwanne. Hier befindet sich die regelmäßig gewartete Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2011, die erst kürzlich in 2026 vom Heizungsfachmann überholt wurde.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das sich unmittelbar neben dem Wohnungseingang befindet. Für die Hausgemeinschaft stehen ein Wasch- und Fahrradraum auf der Straßenebene zur Verfügung.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist der Wohnung zugeordnet. Auf der Gebäuderückseite befindet sich ein Gemeinschaftsgarten.

Die Wohnung wird von einer Rentnerin seit Mitte der 90er Jahre bewohnt. Die Netto-Kaltmiete wurde zuletzt 2025 angepasst und beträgt 430 €. Dieses Angebot richtet sich nur an Kapitalanleger, die eine angenehme und zuverlässige Mieterin zu schätzen wissen.

**Objektnummer: 26067003 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## Ausstattung und Details

- Wohn-/Essbereich zur Südseite
- Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Bad mit Duschwanne (1981)
- separates WC
- kleiner Garten vor dem Wohn-/Esszimmer
- Parkettboden im Wohn-/Essbereich
- zweifach verglaste Holzfenster (1981)
- manuelle Rollläden (1981)
- Gas-Etagenheizung von Junkers (2011)
- 1 Kellerabteil neben der Wohnung
- 1 TG-Stellplatz ebenerdig zur Straße
- Fahrradabstellplatz in Tiefgarage
- Gemeinschaftsgarten auf Gebäuderückseite

**Objektnummer: 26067003 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## Alles zum Standort

Inmitten des deutschen Weingebietes der Pfalz liegt Neustadt an der Weinstraße, 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.

Das noble Wohngebiet Hambacher Höhe liegt südwestlich des Stadtkerns am Nordosthang der Haardt und südlich des Speyerbachtals. Hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Krankenhaus, 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: 26067003 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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: 26067003 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)