

Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

# Charaktervolle Sandsteinvilla mit großem eingewachsenen Garten in zentraler Lage von Neustadt

Objektnummer: 25067037



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

**KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.081 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25067037 - 67434 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: 25067037 - 67434 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25067037	Kaufpreis	1.490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 258 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Zimmer	9	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2020
Baujahr	1898	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 25067037 - 67434 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

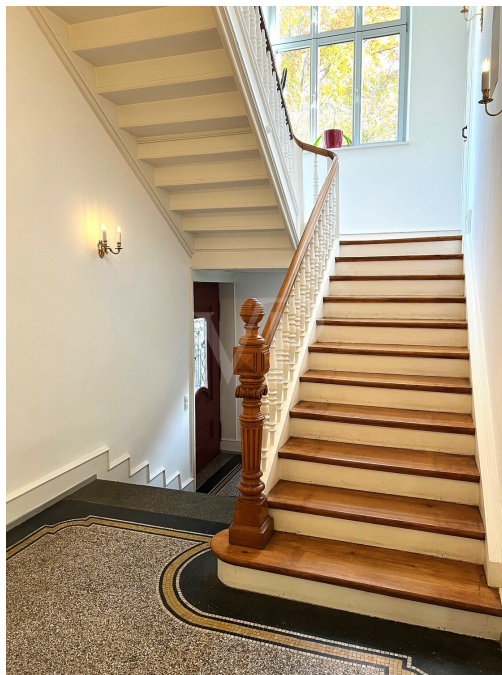
Objektnummer: 25067037 - 67434 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25067037 - 67434 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25067037 - 67434 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25067037 - 67434 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie




Objektnummer: 25067037 - 67434 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25067037 - 67434 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)



**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: 25067037 - 67434 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie

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: 25067037 - 67434 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese charaktervolle Villa mit großem eingewachsenen Garten, erbaut im Jahre 1898 vom Architekten Wilhelm Schulte, steht in zentraler Lage von Neustadt und besticht, nach einer aufwändigen Sanierung in den Jahren 2017 bis 2020, mit ihren historischen Details im neobarocken Stil.

Als Einzeldenkmal erstrahlt sie im besonderen Glanz, verbindet den Charme vergangener Zeiten mit der Moderne und bietet zeitgemäßen Komfort auf hohem Niveau. Das Sanierungskonzept basierte auf dem Erhalt der Stilelemente und der historischen Bausubstanz bei gleichzeitiger technischer, moderner Innovation, immer in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt.

Schon beim Anblick des Hauses wird das imposante Erscheinungsbild deutlich.

Durch das schmiedeeiserne Tor, das elektronisch gesteuert wird, gelangen Sie auf das prächtige Anwesen. Der gesamte vordere Bereich bietet Platz für mehrere Fahrzeuge und wurde neu gestaltet sowie mit Strom und Wasser ausgestattet. Ein Anschluss für eine Wallbox wurde vorbereitet.

Im hinteren Bereich des Grundstücks lädt der eingewachsene Garten mit Bäumen und Sträuchern zum Entspannen und Erholen ein. Auf der mit Sandsteinen umrandeten Sonnenterrasse können Sie ausgiebige Stunden mit der Familie und Freunden verbringen.

Die östlich gelegene Sandsteintreppe führt Sie zum Eingangsbereich des Anwesens. Die rote Original-Holzeingangstür wurde liebevoll restauriert und bietet ein stilechtes Entree ins Innere des Hauses.

Das Haus besticht durch eine klassische Raumaufteilung in seiner Bel Etage mit Original-Stuck und einer Raumhöhe von über 3 Metern. Hier befinden sich das repräsentative Wohn- und Esszimmer, das durch eine klassische Holzschiebetür getrennt werden kann, die Küche mit Zugang zum Anbau und Blick in den Garten, ein Tageslicht-Duschbad und zwei weitere Räume, die aktuell als Garderobenzimmer und Büro genutzt werden. Die privaten Schlafzimmer liegen in den beiden oberen Etagen.

Das Obergeschoss mit seinen vier Zimmern und dem großzügigen Tageslichtbad und Zugang zum Balkon bietet der Familie ausreichend Platz.

Im Dachgeschoss steht ein Studio mit Tageslicht-Duschbad zur Verfügung. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung sowohl für Familien als auch für Paare oder Personen, die viel Raum zum Leben und Arbeiten benötigen.

Das Kellergeschoss mit seinen massiven Sandsteinwänden und den Kappendecken ist monumental. Hier sind drei Nutz- und Nebenräume, sowie der Heizraum untergebracht. Die

**Decke wurde im Zuge der Sanierung gedämmt und für den Schvedenofen im Wohnzimmer mit einem Stahlpfeiler zusätzlich unterstützt.**

**Die Immobilie wird über eine effiziente Gas-Zentralheizung beheizt, welche ebenfalls 2018 modernisiert wurde.**

**Diese repräsentative Villa bietet eine einmalige Gelegenheit, in einer besonderen Immobilie zu wohnen, die auf gelungene Weise den historischen Stil des späten 19. Jahrhunderts mit modernen Annehmlichkeiten kombiniert. Hier können Sie großzügig Wohnen oder bei Bedarf auch Wohnen und Arbeiten kombinieren.**

**Objektnummer: 25067037 - 67434 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## **Ausstattung und Details**

- doppelt/ dreifach verglaste Holzfenster
- elektrische Rollläden in Dunkelrot (überall bis auf DG)
- Raumhöhe EG ca. 3,10 m
- Duschbad im EG mit Fußbodenheizung
- Bad mit Fußboden-/ Wandheizung, Dusche und Wanne im OG
- ursprünglicher Kamin mit Brennkammer-Einsatz im Esszimmer
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Bodenbeläge: Parkett, Dielenboden, Terrazzo-Boden, Fliesen
- historische Eingangstür
- imposantes Treppenhaus mit Original-Stuck
- stilvolle Holztüren mit Original-Beschlägen
- Hochterrasse zum Garten
- 1 Balkon
- großzügiger Garten mit leichter Hanglage
- mehrere Außenstellplätze
- Dachgeschoss mit separatem Tageslicht-Duschbad
- Sanierung 2017 - 2020
- Kellerdecke gedämmt
- Einzeldenkmal

**Objektnummer: 25067037 - 67434 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## **Alles zum Standort**

**Im Herzen der Pfalz, inmitten des deutschen Weinanbaugebietes 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 Straßencafés machen diesen Ort zu einem beliebten Reise- und Ausflugsziel. Vereine, Verbände, Organisationen und Gruppen prägen das gesellschaftliche Miteinander und machen Neustadt ebenso wie ein vielfältiges Kulturangebot zu einem beliebten Wohnort. Kinder, Jugend und Familie haben in Neustadt einen hohen Stellenwert. Diverse Kindergärten, Schulen und das Mehrgenerationenhaus orientieren sich an den Bedürfnissen der Familie. Mit drei Kliniken, dem Gesundheitsamt sowie mehr als 160 niedergelassenen Haus- und Fachärzten bietet die Stadt eine umfassende Gesundheitsversorgung. Eine ausgewogene Infrastruktur, eine attraktive Lage am Haardtrand, außergewöhnlich viele Sonnenstunden und ein besonders mildes Klima verleihen der Stadt ihr reizvolles Flair.**

**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 Neustädter Hauptbahnhof ist der größte Bahnknotenpunkt im Süden von Rheinland-Pfalz. Seit 1996 halten in Neustadt 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 Rhein-Neckar angeschlossen. Ebenso ist Neustadt durch Buslinien verkehrlich angebunden.**

**Objektnummer: 25067037 - 67434 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 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: 25067037 - 67434 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)**