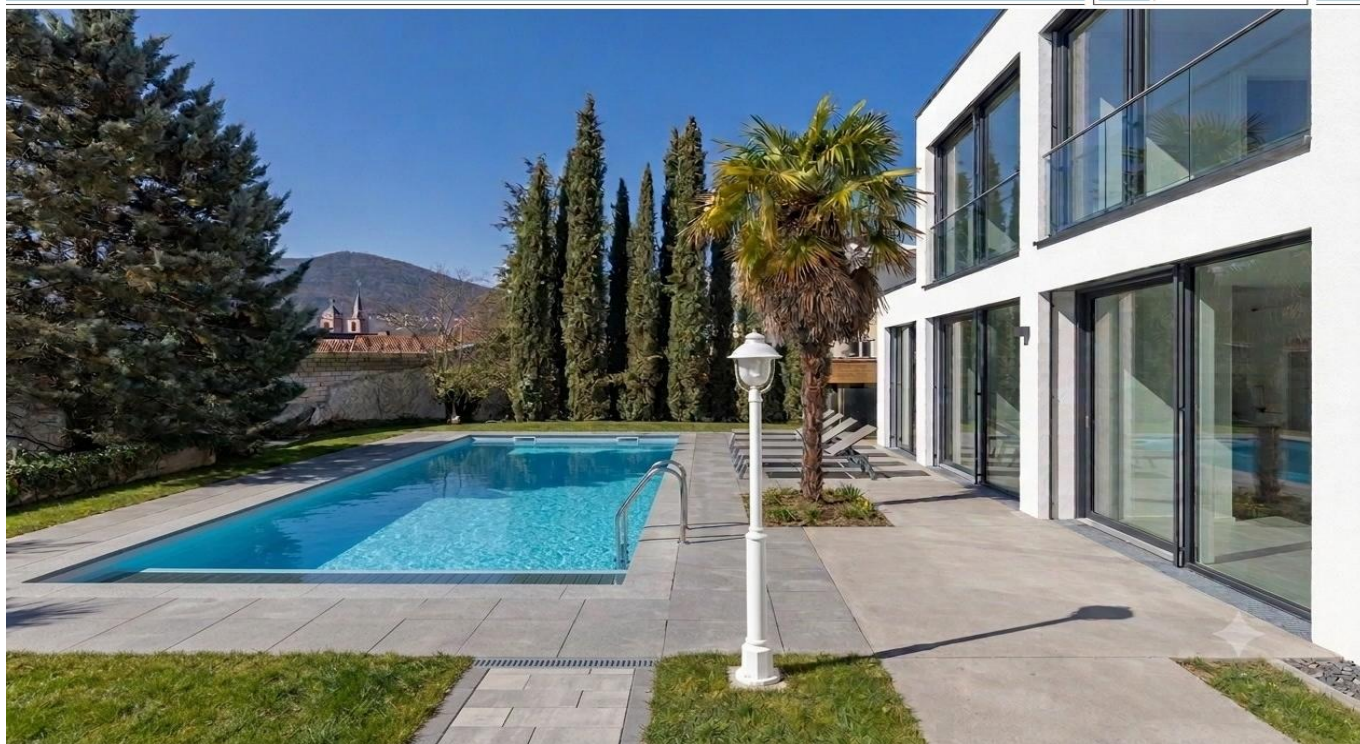


Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

# Das Grundstück ist die Rarität – die Vision liegt in Ihren Händen

Objektnummer: 26067004\_G

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.476 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26067004\_G - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

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

Objektnummer: 26067004\_G - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26067004_G	Kaufpreis	1.250.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26067004\_G - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067004\_G - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Objektnummer: 26067004\_G - 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: 26067004\_G - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## Ein erster Eindruck

Das Wertvollste an dieser Immobilie kann nicht neu gebaut werden – ihre Lage.

In einer der begehrtesten Innenstadtlagen von Neustadt erwartet Sie eine außergewöhnliche Gelegenheit: Auf einem ca. 1.476 m<sup>2</sup> großen, uneinsehbaren Grundstück genießen Sie Privatsphäre, Ruhe und zugleich die Vorzüge einer zentralen Lage – eine seltene Kombination, die kaum noch zu finden ist.

Auf einem der begehrtesten Grundstücke der Region eröffnet sich die seltene Möglichkeit, Ihre persönliche Traumvilla vollkommen neu zu erschaffen. Das bestehende Gebäude bietet die Option eines Neubaus und schafft Platz für moderne Architektur ohne Kompromisse. Ein exklusives Grundstück dieser Qualität kommt nur äußerst selten auf den Markt – die perfekte Basis für ein einzigartiges Luxusprojekt, das Ihren Vorstellungen keine Grenzen setzt.

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB und orientiert sich an der hochwertigen, gewachsenen Nachbarschaft. Geprägt wird das Umfeld von repräsentativen Wohnhäusern auf großzügigen Grundstücken – eine ideale Voraussetzung für die Realisierung einer exklusiven Villa in bester Lage.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus aus den 1950er-Jahren mit Außenpool und separater Schwimmhalle. Das Anwesen eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten: Ob die stilvolle Revitalisierung des Bestands, ein teilweiser Rückbau mit anschließender Neugestaltung oder die Realisierung einer modernen Neubauvilla – hier haben Sie die Freiheit, Ihre persönlichen Wohnvorstellungen in einer außergewöhnlichen Lage zu verwirklichen.

Nur wenige Schritte von der Innenstadt, renommierten Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs entfernt, verbindet dieses Anwesen urbanes Leben mit einem Höchstmaß an Privatsphäre.

Grundstücke dieser Größenordnung und Qualität in bester Innenstadtlage sind eine absolute Rarität. Nutzen Sie die Gelegenheit, einen Ort zu erwerben, an dem außergewöhnliche Architektur und exklusives Wohnen auf einzigartige Weise verschmelzen.

**Objektnummer: 26067004\_G - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## **Ausstattung und Details**

- voll erschlossen inkl. Gasanschluss
- bebaubar nach § 34 BauGB
- ruhige Nachbarschaft
- Blick über Neustadt
- fußläufig zur Innenstadt
- bebaut mit Einfamilienhaus und Schwimmhalle

**Objektnummer: 26067004\_G - 67433 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 57.000 Einwohnern. Das Hambacher Schloss, die historische Altstadt mit gotischer Stiftskirche, liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und zahlreichen Restaurants und Cafés 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 vielen 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.

Besonders erwähnenswert ist die fußläufige Nähe zur Innenstadt, zur Walldorfschule/-kindergarten, zum Käthe-Kollwitz-Gymnasium sowie zur International Business School und zum Bahnhof.

### **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. 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: 26067004\_G - 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 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: 26067004\_G - 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)**