

Neuhofen

# Entkerntes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und Anbaumöglichkeiten

Objektnummer: 26130002



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 697 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26130002 - 67141 Neuhofen

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

Objektnummer: 26130002 - 67141 Neuhofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26130002
Wohnfläche	ca. 80 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26130002 - 67141 Neuhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26130002 - 67141 Neuhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26130002 - 67141 Neuhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26130002 - 67141 Neuhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26130002 - 67141 Neuhofen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

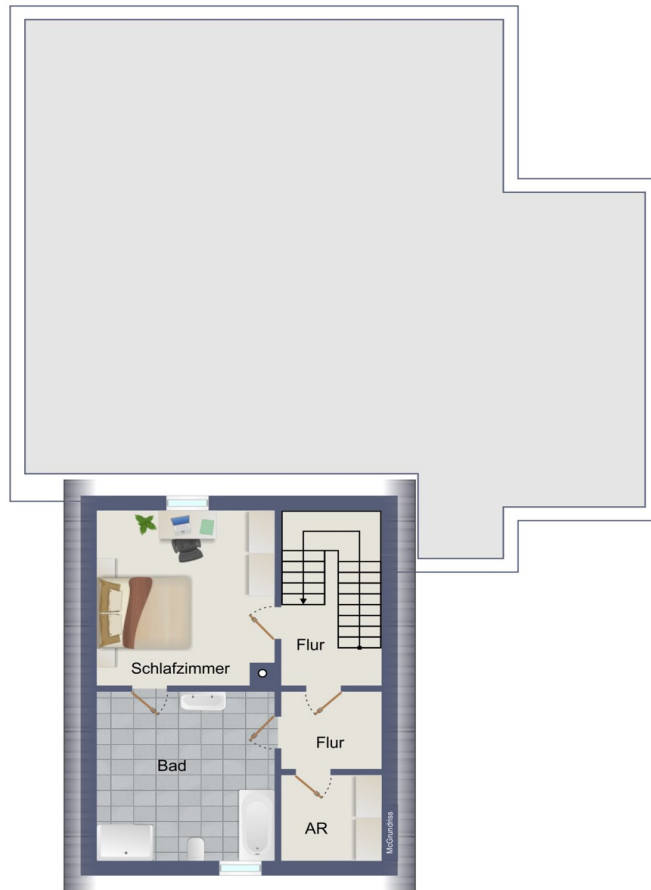
HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

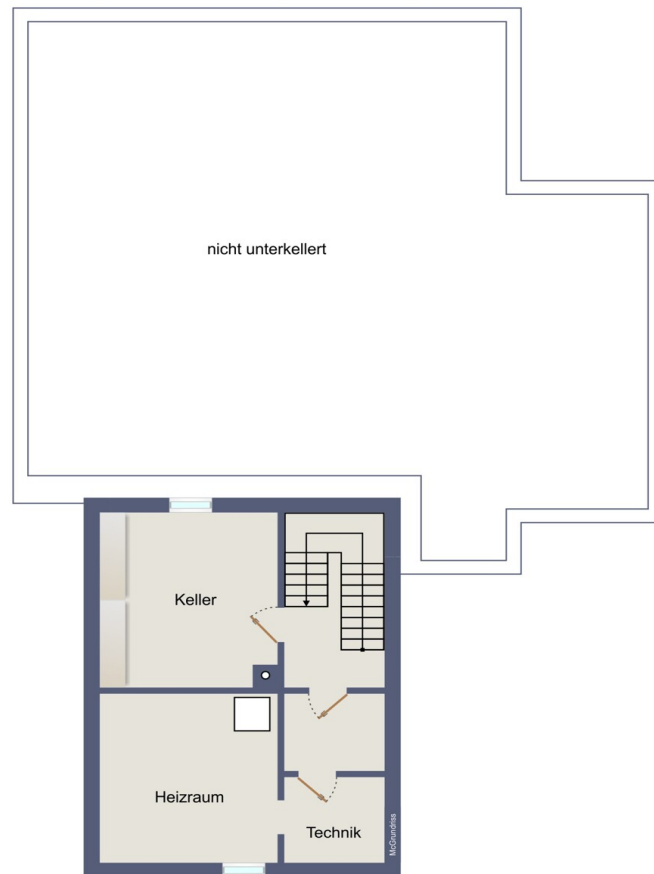


Objektnummer: 26130002 - 67141 Neuhofen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26130002 - 67141 Neuhofen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Haus mit zahlreichen Möglichkeiten befindet sich in ruhiger Lage von Neuhofen und wartet darauf in ein gemütliches Zuhause verwandelt zu werden. Das sanierungsbedürftige Gebäude wurde bereits entkernt und verfügt aktuell über ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein großzügiger Anbau wurde bereits geplant, die entsprechende Entwurfsplanung ist baurechtlich genehmigt, wobei die Baugenehmigung zu erneuern wäre. Auch ein Abriss und anschließender Neubau ist vorstellbar.

Sie betreten das Haus rückseitig, drei Räume stehen Ihnen im Erdgeschoss zur Verfügung. Eine zeitlose Holztreppe aus den 50er Jahren führt Sie ins Obergeschoss und wartet darauf, mit liebevoller Hand restauriert zu werden. Auf dieser Ebene wurden bereits erste Vorbereitungen für ein Badezimmer getroffen, zwei Zimmer runden hier den Grundriss ab

Im gesamten Haus wurden bereits neue Kunststoff-Fenster mit Sprossen verbaut, eine Gasheizung aus dem Jahr 2004 ist vorhanden, die Hausanschlüsse sind erneuert und ein moderner Haupt-Sicherungskasten wurde eingebaut.

Das insgesamt ca. 697m<sup>2</sup> große Grundstück bietet für Naturliebhaber ein Refugium der Ruhe und Erholung, Hobbygärtner und spielende Kinder kommen hier voll auf Ihre Kosten. Auch ein Pool, eine Garage oder ein Carport lassen sich auf dem großzügigen Außengelände realisieren.



Objektnummer: 26130002 - 67141 Neuhofen

## Ausstattung und Details

- Rohbau zum weiteren Ausbau
- baurechtlich genehmigte Entwurfsplanung für eine Erweiterung
- Baugenehmigung müsste erneuert werden
- moderne 2-fach verglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen bereits verbaut
- Installationsarbeiten wurden begonnen
- Süd-West Grundstück

**Objektnummer: 26130002 - 67141 Neuhofen**

## Alles zum Standort

Im Herzen der Pfalz befindet sich der beschauliche Ort Neuhofen. Die Gemeinde, die knapp 7.000 Einwohner zählt, ist gerade aufgrund ihrer Lage zwischen Speyer und Ludwigshafen/Mannheim als Wohnort mit idealer Infrastruktur bekannt und eignet sich sowohl für Familien, als auch für alle, die gerne ruhig und doch zentral leben möchten.

Viele Seen, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, der Tierpark Rheingönheim, aber auch Golf- oder Sportvereine, sowie der Reitverein bieten für Natur- und Sportfreunde eine große Auswahl an Aktivitäten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastronomie sind vorhanden. Größere Shoppingtouren, aber auch Ausflüge zu verschiedensten Freizeit- und Tourismuszielen, unternehmen Sie in den umliegenden Städten wie z.B. Speyer, Mannheim, Heidelberg und Neustadt an der Weinstraße. Die medizinische Versorgung ist durch unterschiedliche Ärzte und Apotheken sichergestellt. Ihre Kinder können die örtlichen Kitas oder die Grundschule besuchen, eine weiterführende Schule erreichen Sie im Nachbarort oder aber auch in den umliegenden Städten. Leseratten werden in der Gemeindebücherei mit neuem Lesestoff versorgt.

Neuhofen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die B9 führt westlich an Neuhofen vorbei, die Autobahnanschlüsse A61, A65 und A 650 sind somit schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Ludwigshafen, Speyer und Mannheim ermöglicht. Im öffentlichen Nahverkehr ist Neuhofen durch Buslinien gut erschlossen.

**Objektnummer: 26130002 - 67141 Neuhofen**

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26130002 - 67141 Neuhofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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