Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

# Einzugsbereites Einfamilienhaus mit wunderschön angelegtem Garten im mediterranen Stil

***Objektnummer: 25067022***

**KAUFPREIS:** 689.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 147,47 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 639 m²

**Objektnummer: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**


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

**Objektnummer: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25067022 |
| Wohnfläche | ca. 147,47 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1994 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 689.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2006 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

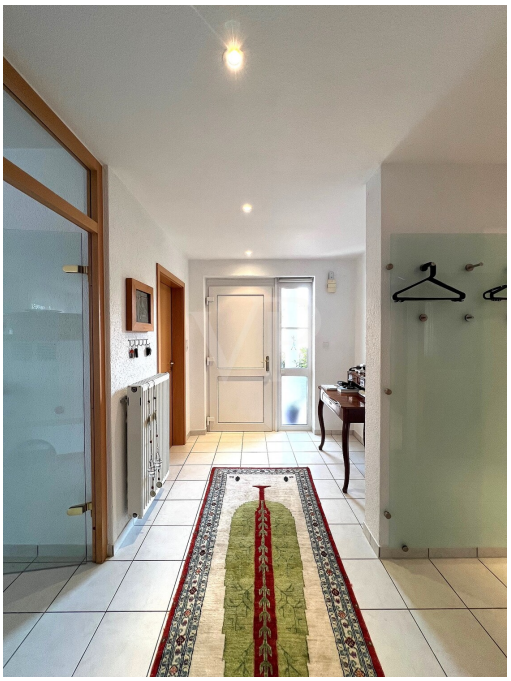
| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 102.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 08.08.2035 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1994 |

**Objektnummer: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

# Ein erster Eindruck

Dieses einzugsbereite Einfamilienhaus wurde 1994 als Bungalow in zweiter Reihe im Anschluss an ein bestehendes Haus angebaut und anschließend nach WEG geteilt. 2006 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses, um ergänzend zum Wohnen auf einer Ebene weiteren Wohnraum zu gewinnen.

Das Haus steht auf einem ca. 639 m² großen Grundstücksanteil im wunderschönen Ortsteil Mußbach. Das zweistöckige Haus grenzt mit einer Seite an das Vorderhaus an, die Architektur des Hauses wurde aber autark gestaltet. Die Häuser sind gemäß Teilungserklärung vollständig voneinander getrennt, lediglich die Zähler für die Grundversorgung befinden sich im vorderen Haus.

Über die eigene Einfahrt, die am vorderen Haus vorbeiführt, gelangen Sie zur Immobilie. Ein großräumiger Carport mit Sonnenschutzglas, sowie eine Einzelgarage stehen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung.

Das Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Wohnfläche von ca. 147 m². Die Raumaufteilung ist familienfreundlich und gleichermaßen altersgerecht gestaltet. Insgesamt stehen vier Zimmer und zwei Bäder zur Verfügung.

Im Erdgeschoß führt die helle Diele in den offenen Wohn-/Essbereich, in dem der im Jahr 2012 installierte Kachelofen für wohlige Wärme sorgt. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und direkt an den Essbereich angeschlossen. Ein geräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Fußbodenheizung, ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum sind ebenso auf dieser Etage untergebracht. Alle Räumlichkeiten, bis auf das Schlafzimmer (Parkettboden), sind mit hellem Fliesenboden ausgelegt.

Im Dachgeschoss stehen ein hell gefliestes Duschbad und zwei weitere Zimmer, eines davon mit einer Einbauküche, zur Verfügung. Diese eignen sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, könnten aber auch als eigene Einheit für Familienmitglieder genutzt werden. Sie sind mit Kork- und Teppichboden ausgelegt. Ein Starkstrom-Anschluss im Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten der Nutzung, beispielsweise für eine Sauna.

Der von der Straße nicht einsehbare Garten ist mediterran und pflegeleicht angelegt. Hier finden Sie eine Oase der Ruhe mit Privatsphäre. Ein Bewässerungssystem sowie ein Mähroboter sorgen für eine komfortable Gartenpflege. Verschiedene Terrassenbereiche

laden zum Verweilen im Freien ein.

Beheizt wird das Objekt über eine eigene Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2004, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Alle Fenster sind aus isolierverglastem Kunststoff, zum Teil abschließbar und verfügen über manuelle Rollläden sowie teilweise über Fliegenschutzgitter.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, letzte umfassende Modernisierungsmaßnahmen erfolgten im Jahr 2006. Dank der massiven Bauweise und einer zweifachen Dachdämmung bietet das Haus eine solide Basis und ein angenehmes Wohnklima. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnumgebung mit guter Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Hier finden Sie Ihr neues Zuhause.

**Objektnummer: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

# Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Bad mit Fußbodenheizung im EG
- Gäste-WC
- Duschbad im DG
- großzügiges Schlafzimmer im EG
- Kachelofen von 2012
- Gasheizung von 2004
- Kunststofffenster Isoglas mit manuellen Rollläden,
(manche abschließbar)
- teilweise Fliegenschutz
- Starkstrom-Anschluss im DG
- Dach doppelt gedämmt
(Zwischensparrendämmung, Styrodur 24cm)
- überdachter Carport mit Sonnenschutzglas
- Einzelgarage
- angelegter Garten mit Bewässerung und Mähroboter
- eigene Hofeinfahrt
- Häuser nach WEG geteilt (Teilungserklärung)
- Zähler der Grundversorgung im vorderen Haus an der Straße

**Objektnummer: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

# 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.
Mußbach ist ein Stadtteil der pfälzischen Stadt. Das begehrte Wohngebiet liegt 3km nordöstlich des Stadtkerns. Mit seinen über 4.000 Einwohnern bietet der Weinort jungen Familien als auch der älteren Generation ein umfassendes Angebot an Möglichkeiten um Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Mußbach präsentiert sich als attraktive und beliebte Wohngemeinde mit hervorragender Infrastruktur, wie Kindergarten, Grundschule, Banken, Bäckerei, Supermarkt und Handwerksbetrieben. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls durch einen Allgemeinmediziner und eine Apotheke sichergestellt. Auch für das leibliche Wohl ist in Mußbach gesorgt.

Verkehrsanbindung
Durch die A 65 besitzt Mußbach eine sehr gute Verkehrsanbindung. In etwa 20 Minuten erreicht man Ludwigshafen und Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern in 30 Minuten. Weiterhin bietet Mußbach mit seinem Bahnhof einen weiteren Standortvorteil. Ebenso ist Mußbach durch Buslinien nach Neustadt verkehrstechnisch angebunden.

**Objektnummer: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 102.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.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: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com