

Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

# Modernisierungsbedürftiges Anwesen in begehrter Bestlage

Objektnummer: 26067004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.476 m<sup>2</sup>

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

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

Objektnummer: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26067004	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 265 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1952	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	281.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

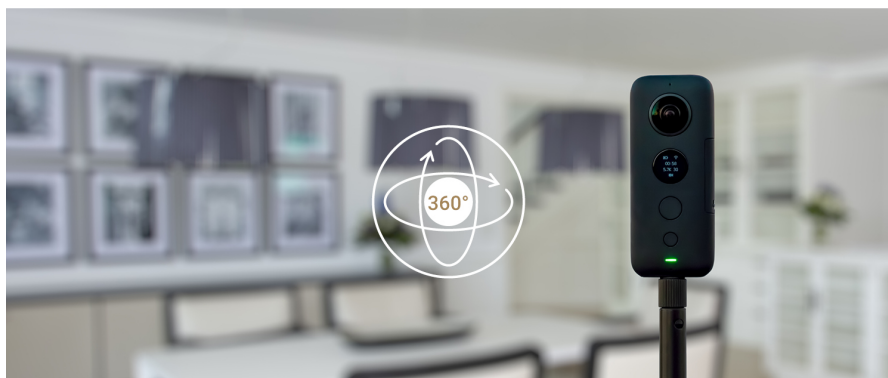
### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- 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 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses besondere Anwesen befindet sich in bester Innenstadtlage von Neustadt. Das ca. 1.476 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt sehr privat und ist von der Straßenseite nicht einsehbar. Vom Obergeschoss aus bietet sich ein unverbauter Blick über Neustadt.**

**Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Außenpool und einer Schwimmhalle aus den 1950er Jahren bebaut. Das Einfamilienhaus bietet insgesamt 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hierzu gehört auch eine Einliegerwohnung im Anbau. So stehen acht Zimmer, zwei Küchen und zwei Bäder zur Verfügung. Der große Wohn-/Essbereich gibt den Blick auf den großzügigen Garten auf der Südseite des Hauses frei. Insgesamt befinden sich das Haus und die Schwimmhalle in einem sanierungsbedürftigen Zustand.**

**Die Immobilie eignet sich für die Neubebauung mit einem luxuriösen Einfamilienhaus. Es darf nach §34 BauGB bebaut werden, also gemäß der umliegenden Nachbarschaftsbebauung. Diese besteht aus großzügigen, mehrgeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Auch das Bestandsgebäude kann nach umfassender Sanierung zum neuen Zuhause für die Familie werden.**

**Mit diesem seltenen Angebot erhalten Sie die Gelegenheit, in einer gefragten Wohngegend, fußläufig zur Innenstadt und öffentlichen Schulen, eine Wohnimmobilie ganz nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen.**

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

## **Ausstattung und Details**

- Parkettboden im Wohn-/Essbereich EG
- Parkettboden teilweise in Schlafzimmern OG
- Fliesen-, Linoleum- & Laminatböden
- Holz- und Kunststofffenster
- Kamin im Wohnzimmer
- Außenpool
- Poolhalle (ca. 185 m<sup>2</sup> Nutzfläche) mit Wellnessbereich (Sauna & Dusche)
- Indoorpoolmaße ca. 4,95x7,55x1.81m
- Verbindungsgang zur Poolhalle
- Gasheizung für Wohnhaus
- Ölheizung für Poolhaus
- blickdicht geschlossenes Eingangstor
- offene Garage für zwei PKW

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

## **Sonstige Angaben**

**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 - 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)**