

Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

# Beeindruckende Architektur aus Fachwerk und Sandstein mit malerischem Garten- und Hofbereich

Objektnummer: 26067006



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

**KAUFPREIS: 935.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 618 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

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

Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26067006	Kaufpreis	935.000 EUR
Wohnfläche	ca. 248 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	11	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2		
Baujahr	1794	Nutzfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	230.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.06.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1794

Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## 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.

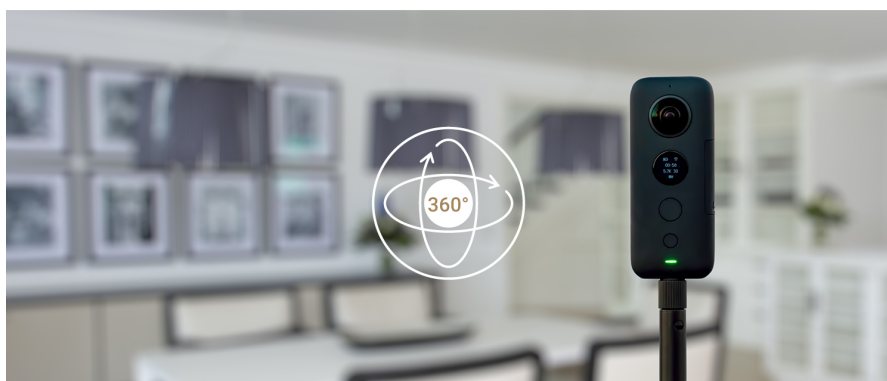
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint historische Architektur mit modernen Ausstattungsmerkmalen eingebettet in einen malerischen Garten- und Hofbereich. Mit einer großzügigen, nutzbaren Fläche von über 300 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 618 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie optimal für anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen mit besonderen Ausstattungsdetails verbinden möchten. Die insgesamt 11 Zimmer und 2 Bäder bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und reichen von großzügigen Aufenthaltsbereichen bis hin zu individuellen Ruhe- und Arbeitsräumen.

Der Ursprung des Hauses geht auf das Baujahr 1794 zurück. Der vordere Hausbereich besticht durch traditionelles Fachwerk, während der hintere Hausteil aus Sandstein gefertigt ist. Im Jahr 1984 erfolgte der hochwertige Umbau der ehemaligen Scheune zu Wohnzwecken, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde. Eine umfassende Renovierung wurde 1992 im vorderen Hausbereich durchgeführt und gewährleistet einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss befindet sich ein separater Bereich (ca. 54m<sup>2</sup>), der zurzeit als Einliegerwohnung genutzt wird, aber als Büro genehmigt ist. Für beste Wohnqualität sorgen eine moderne Einbauküche im offenen Wohn-/Essbereich, ein Duschbad sowie das Schlafzimmer mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Dieser Bereich ist separat von außen begehbar, könnte aber bei Bedarf auch wieder von der oberen Etage begehbar gemacht werden.

Das 1. Obergeschoss überzeugt durch eine hochwertige Küche mit Zugang zum Balkon sowie einem angrenzenden Esszimmer mit Kaminofen. Der offene Wohnbereich, ebenso mit einem Kaminofen ausgestattet, schafft viel Platz für Entspannung und Begegnung, ergänzt durch zwei weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können.

Das Dachgeschoss beeindruckt mit einer offenen Galerie, dem Schlafzimmer, einem Zimmer, das aktuell als Ankleidezimmer genutzt wird sowie einem Badezimmer mit ebenerdiger Dusche.

Der Spitzboden ist ausgebaut und nicht in der Wohnfläche enthalten.

Diese Raumaufteilung lässt individuelle Wohnkonzepte zu und bietet ausreichend Privatsphäre.

Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1996 und sorgt gemeinsam mit einer Fußbodenheizung, die sich im gesamten Haus befindet (ausgenommen Esszimmer und Spitzboden), für angenehme Temperaturen. Zwei Kaminöfen, jeweils im Wohn- und im Esszimmer, bieten zusätzliche Behaglichkeit an kühlen Tagen.

Freigelegtes Gebälk und eine Biberschwanzeindeckung unterstreichen das besondere Erscheinungsbild dieser Immobilie und schaffen ein einzigartiges Ambiente.

Der charmant gepflasterte Hof wird von einer Sumpfeiche geprägt und bietet nicht nur Platz zum Verweilen, sondern auch praktische Nutzungsmöglichkeiten mit der vorhandenen Wallbox für Elektrofahrzeuge.

Der Eigentümer und seine Gäste profitieren vom liebevoll angelegten Garten, einer Terrasse sowie einem Balkon für entspannte Stunden im Freien.

Eine Garage sowie Stellplätze im Hof bieten ausreichend Parkmöglichkeiten.

Der gesamte Zuschnitt des Hauses eröffnet Wohnkomfort auf mehreren Etagen und eignet sich gezielt für Menschen, die besonderen Charme mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

**Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach**

## Ausstattung und Details

- Ursprungshaus von 1793, Kernsanierung 1992
- Umbau Scheune zu Wohnzwecken 1984
- Einfamilienhaus mit separatem Bereich im EG
- vorderer Hausbereich aus Fachwerk, hinterer Hausbereich aus Sandstein
- Einbauküche im Erdgeschoss
- Einbauküche im 1.Obergeschoss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, außer Esszimmer und Spitzboden
- Kaminofen im Wohn- und im Esszimmer
- doppelt verglaste Holz-Sprossenfenster von 1983/1984
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- freigelegtes Gebälk
- Biberschwanzeindeckung
- gepflasterter Hof mit Sumpfeiche
- Wallbox
- wunderschön angelegter Garten
- Balkon
- Terrasse
- Gas-Zentralheizung von 1996
- Garage
- Stellplätze im Hof

**Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach**

## 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. Königsbach ist der nördlichste Stadtteil der pfälzischen Stadt. Hier finden Sie einen Kindergarten und viel Freizeit- und Erholungswert: wunderschöne Wanderwege, Vereine, u.v.m.

### Verkehrsanbindung

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt über die A65. Diese erreicht man in wenigen Minuten über das südöstlich liegende Mußbach. Über die A 65 erreicht man in etwa 20 Minuten Ludwigshafen und Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern in 30 Minuten. Über Gimmeldingen führt die Verbindungsstraße nach Neustadt, über Deidesheim erreicht man die Bundesstraße 271 nach Bad Dürkheim. Weiterhin gibt es diverse Busverbindungen.

**Objektnummer: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach**

## 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: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach**

## 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)