

Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## Move-in ready detached house with a beautifully landscaped garden in Mediterranean style

Property ID: 25067022



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

**PURCHASE PRICE: 689.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147,47 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 639 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## At a glance

Property ID	25067022
Living Space	ca. 147,47 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	689.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2006
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	102.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.08.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994



Property ID: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## The property



Property ID: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## The property





Property ID: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## The property



Property ID: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

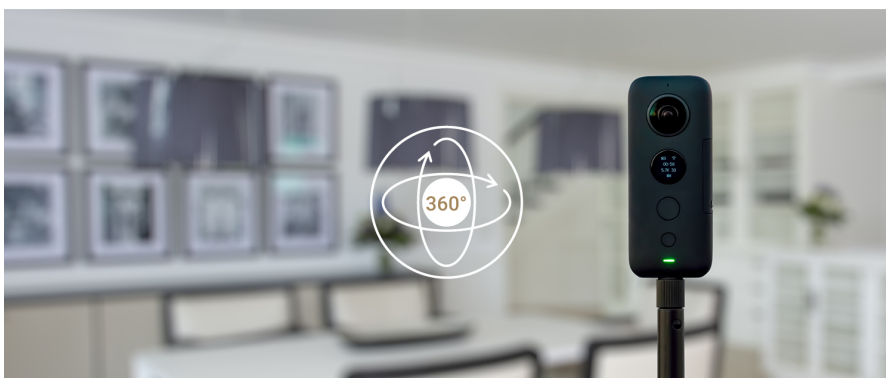
**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- 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)



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

## A first impression

This move-in ready detached house was built in 1994 as a bungalow, attached to an existing house, and subsequently divided into two separate units under the German Condominium Act (WEG). In 2006, the attic was converted to create additional living space beyond the single-level main house. The house sits on a plot of approximately 639 m<sup>2</sup> in the beautiful district of Mußbach. The two-story house shares one side with the front house, but its architecture is independent. According to the declaration of division, the houses are completely separate; only the utility meters are located in the front house. The property is accessed via a private driveway that runs alongside the front house. A spacious carport with solar control glass and a single garage are available for your vehicles. The detached house boasts a well-designed living area of approximately 147 m<sup>2</sup>. The layout is family-friendly and also suitable for seniors. It offers a total of four rooms and two bathrooms. On the ground floor, the bright hallway leads into the open-plan living/dining area, where a tiled stove, installed in 2012, provides cozy warmth. The kitchen is equipped with fitted units and directly connected to the dining area. A spacious bedroom, a bathroom with underfloor heating, a guest WC, and a utility room are also located on this floor. All rooms, except for the bedroom (parquet flooring), have light-colored tile flooring. The upper floor features a brightly tiled shower room and two further rooms, one of which includes a fitted kitchen. These are suitable as children's rooms, offices, or guest rooms, but could also be used as a separate unit for family members. They are finished with cork and carpet flooring. A high-voltage electrical connection in the upper floor offers additional possibilities, such as the installation of a sauna. The garden, which is not visible from the street, is landscaped in a Mediterranean style and is easy to maintain. Here you will find a tranquil oasis with privacy. An irrigation system and a robotic lawnmower ensure convenient garden care. Several terrace areas invite you to relax outdoors. The property is heated by its own gas central heating system, installed in 2004, which ensures a reliable and efficient heat supply. All windows are double-glazed PVC, some are lockable, and all feature manual roller shutters and some insect screens. The property is in excellent condition, with the last comprehensive modernization work carried out in 2006. Thanks to its solid construction and double roof insulation, the house offers a robust foundation and a comfortable living environment. The location combines a pleasant residential setting with easy access to all essential amenities. This could be your new home.

Property ID: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## All about the location

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.



Property ID: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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. 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.

Property ID: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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