

Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

# Ruhig gelegenes Villengrundstück in Bestlage mit unverbaubarem Blick über Neustadt

*Property ID: 26067004*



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

**PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 265 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.476 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

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

Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## At a glance

Property ID	26067004	Purchase Price	1.250.000 EUR
Living Space	ca. 265 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8		
Bathrooms	2		
Year of construction	1952	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	281.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.03.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1952

Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## The property



Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## The property



Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## The property



Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## The property



Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## The property



Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## The property



Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**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)

Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## The property

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

## A first impression

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.

**Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## All about the location

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.

**Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt**

## Other information

**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.

Property ID: 26067004 - 67433 Neustadt an der Weinstraße - Kernstadt

## 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)