

Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

# Maison individuelle prête à emménager avec un magnifique jardin paysager de style méditerranéen

CODE DU BIEN: 25067022



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

PRIX D'ACHAT: 689.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147,47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 639 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067022
Surface habitable	ca. 147,47 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	689.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2006
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	102.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.08.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## La propriété



**VON POLL IMMOBILIEN**

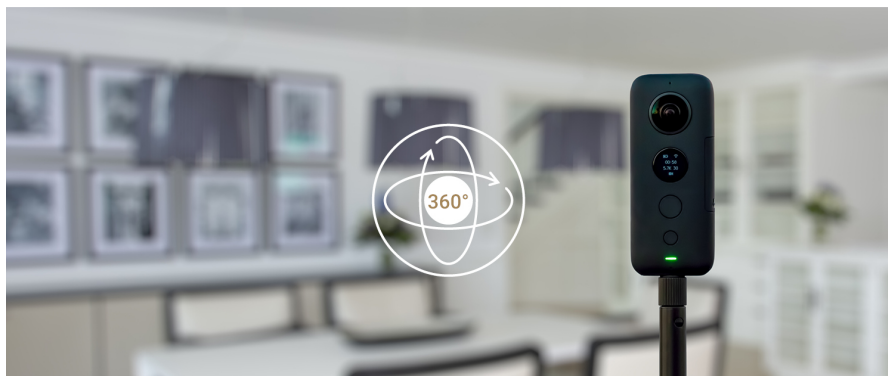
**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- 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)

**CODE DU BIEN: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

## Une première impression

Cette maison individuelle, prête à emménager, a été construite en 1994 comme bungalow, attenante à une maison existante, puis divisée en deux logements distincts conformément à la loi allemande sur la copropriété (WEG). En 2006, les combles ont été aménagés afin de créer un espace de vie supplémentaire au-delà de la maison principale de plain-pied. La maison se situe sur un terrain d'environ 639 m<sup>2</sup> dans le charmant quartier de Mußbach. Bien que mitoyenne avec la maison principale, cette maison de deux étages possède une architecture indépendante. Conformément à la déclaration de division, les deux logements sont totalement séparés ; seuls les compteurs d'énergie se trouvent dans la maison principale. La propriété est accessible par une allée privée longeant cette dernière. Un spacieux abri voiture avec vitrage à contrôle solaire et un garage simple sont à votre disposition. La maison individuelle offre une surface habitable bien agencée d'environ 147 m<sup>2</sup>. Son agencement est idéal pour une famille et convient également aux seniors. Elle comprend quatre pièces et deux salles de bains. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée lumineux mène à un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, où un poêle en faïence, installé en 2012, diffuse une douce chaleur. La cuisine, équipée d'éléments intégrés, communique directement avec la salle à manger. On trouve également à ce niveau une chambre spacieuse, une salle de bains avec chauffage au sol, des toilettes invités et une buanderie. Toutes les pièces, à l'exception de la chambre (parquet), sont carrelées de couleur claire. À l'étage, une salle de douche aux carreaux lumineux et deux autres pièces, dont l'une est équipée d'une kitchenette, offrent un espace supplémentaire. Ces pièces peuvent servir de chambres d'enfants, de bureaux ou de chambres d'amis, ou encore constituer un logement indépendant pour des membres de la famille. Elles sont revêtues de liège et de moquette. Un raccordement électrique haute tension à l'étage offre des possibilités supplémentaires, comme l'installation d'un sauna. Le jardin, invisible depuis la rue, est aménagé dans un style méditerranéen et facile d'entretien. Véritable havre de paix et d'intimité, il est équipé d'un système d'arrosage automatique et d'une tondeuse robotisée pour un entretien aisé. Plusieurs terrasses invitent à la détente en plein air. La propriété est chauffée par son propre système de chauffage central au gaz, installé en 2004, garantissant un chauffage fiable et performant. Toutes les fenêtres sont en PVC double vitrage, certaines sont verrouillables, et toutes sont équipées de volets roulants manuels et, pour certaines, de moustiquaires. La propriété est en excellent état, les derniers travaux de rénovation complète ayant été effectués en 2006. Grâce à sa construction solide et à sa double isolation de toiture, la maison offre des fondations robustes et un cadre de vie confortable. Son emplacement allie un cadre résidentiel agréable à un accès facile à toutes les commodités. Cette maison pourrait être la vôtre.

**CODE DU BIEN: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

## Tout sur l'emplacement

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 Straßencafés 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.

**CODE DU BIEN: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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