

Neuhofen – Neuhofen

# Ein- bis Zweifamilienhaus mit breitem Hof und kleinem Garten

????????? ??????????: 23130048



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 109 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 275 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23130048	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 109 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
????????????? ??? ????????????	3	?????????	?????????
????????????	2	???????????????	
????? ??????????????	1932	?????????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		????????	WC ??????????????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	GAS	????????? ???????	293.50 kWh/m²a
??????????????	20.08.2033	????????????	
??????????????????		????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	??????????	

???????? ??????????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

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

???????? ??????????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

?? ?????????

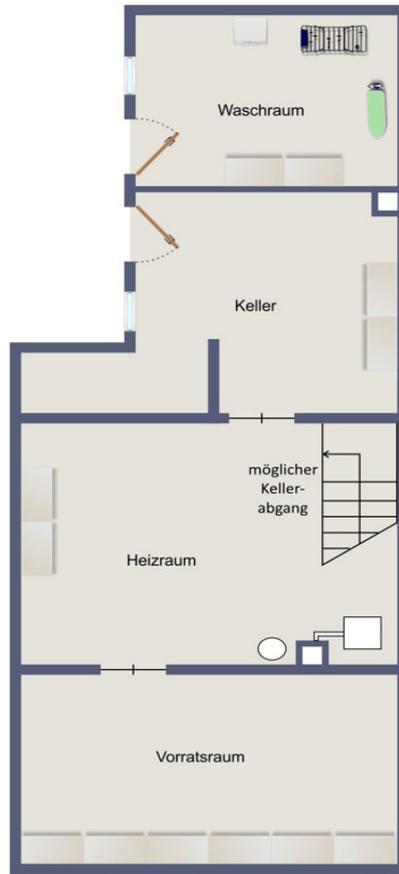


???????? ?????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ????????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

??? ?????? ???????????

In Neuhofen wartet ihr dieses Ein- bis Zweifamilienhaus darauf Ihr neues Zuhause zu werden. Das ursprünglich 1932 gebaute Siedlungshaus wurde 1959/60 mit einem Anbau erweitert. Die aktuelle Wohnfläche beträgt circa. 109m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Wohnebenen, die familiär getrennt und doch gemeinsam genutzt wurden. Beim Kauf besteht die Option das gesamte Grundstück mit ca. 900m<sup>2</sup> Grundstücksgröße, oder optional nur eine Teilfläche von ca. 275m<sup>2</sup> zu erwerben. Eine Bebauung ist zweiter Baureihe wurde auf dem Nachbargrundstück bereits realisiert. Das Erdgeschoss gliedert sich in einen Durchgangsbereich aus Küche mit hinreichend Platz für einen Esstisch und einem angrenzenden Wohnzimmer. In der vorhandenen Speisekammer gab es früher einen hausinternen Zugang zum Keller, der durch Holzplatten verschlossen wurde. Ein Schlafzimmer und eine Diele mit Platz für Ihre Garderobe sind vorhanden. Ein kleines Duschbad (ca. 2000 saniert) rundet den Grundriss für die erste Wohnebene ab. Eine Holzterrappe bringt Sie von der Diele im Erdgeschoss nach oben. Auch hier bilden die offene Küche mit Essplatz und Wohnzimmer eine Einheit, in der Verlängerung erwartet Sie das Schlafzimmer. Das vorhandene Badezimmer wurde ebenfalls Anfang 2000 saniert und bietet neben einer Dusche auch eine Eckbadewanne. Ein Vorratsraum vervollständigt den Grundriss der zweiten Wohnebene. Zugang zum Dachboden haben Sie über eine Ausziehtreppe im Obergeschoss, eine Dachdämmung wäre zur Schaffung einer besseren Energiebilanz sinnvoll. Die verbauten Kunststoff-Fenster sind von 1979 bzw. 1984, die Heizungsanlage (Gas) von 1984. Anfang 2000 wurde die Fassade teilweise mit einer Wärmedämmung versehen. Der Keller ist mit einer Deckenhöhe von ca. 1,85m Deckenhöhe nichts für große Menschen, bietet aber hinreichend Stauraum. Der Zugang erfolgt von außen über den Hof.

???????? ??????????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

????????????????? ??? ??????????

- Gebäudeanbau 1959-1960
- Nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus
- Sanierung der Bäder Anfang der 2000er
- Fenstertausch: im Altbau 1979, im Anbau 1984
- Gas-Zentralheizung: Einbau 1984
- Vollwärmeschutz-Altbau: Anfang der 2000er, Dämmstärke ca. 14cm

??????? ????????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

??? ??? ??? ????????????

Im Herzen der Pfalz befindet sich der beschauliche Ort Neuhofen. Die Gemeinde, die knapp 7.000 Einwohner zählt, verfügt über eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten in naher Umgebung. Gerade durch die Lage zwischen Speyer und Ludwigshafen/Mannheim ist Neuhofen als beschaulicher Wohnort mit idealer Infrastruktur bekannt. Innerhalb weniger Fahrminuten erreicht man die Bundesstraße 9 sowie die Autobahn 61 und Autobahn 6. Neben der guten Infrastruktur zeigt sich Neuhofen als Ort für Familien. Durch die unzähligen Seen, die Neuhofen umgeben, lassen sich Sommertage ausgiebig mit der Familie genießen. Ein Katzensprung entfernt befindet sich der Tierpark Rheingönheim oder auch Golf- und andere Sportvereine. Im Ort gibt es mehrere Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sowie S-Bahn Anschluss lassen sich innerhalb weniger Fahrminuten mit dem Bus erreichen.

???????? ??????????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 293.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 23130048 - 67141 Neuhofen – Neuhofen

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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