Frankenthal – Kernstadt

2-3 Parteienhaus nahe Strandbad für Selbstnutzer oder Investoren

??????? ????????: 23130052

???? ??????: 790.000 EUR • ?????????: ca. 305 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 526 m²

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

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

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

?? ??? ?????

??????? ????????	23130052
?????????	ca. 305 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	9
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1985
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	790.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 136 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

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

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	D
???? ?????????	GAS	?????? ????????? ?????????	100.50 kWh/m²a
????????? ?????????????? ?????? ???	07.05.2024		
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

?? ???????

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

?? ???????

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

?? ???????

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

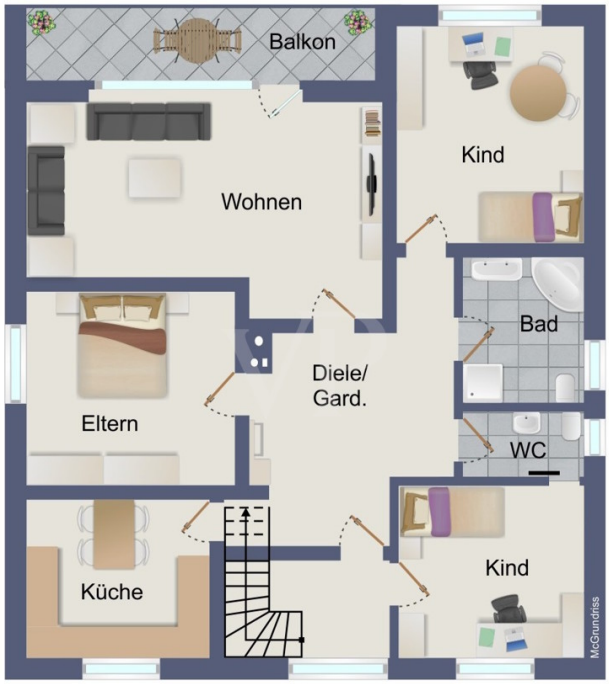
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

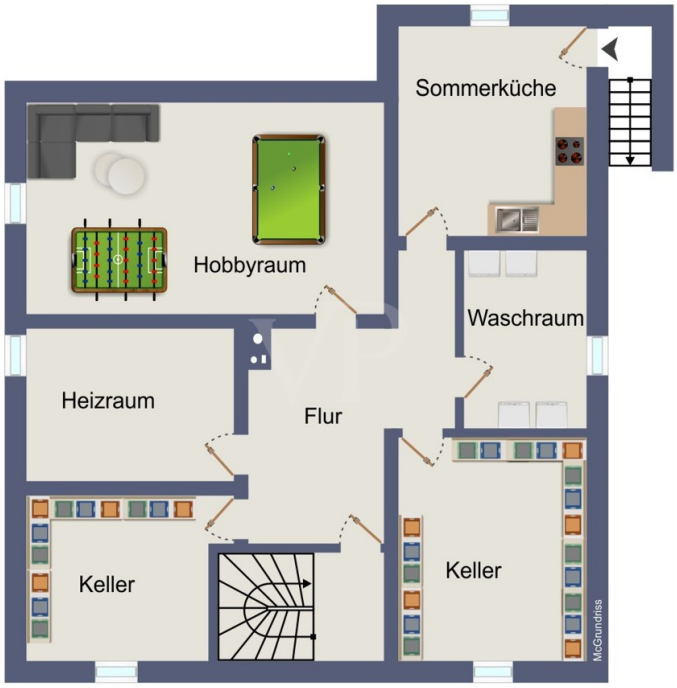
www.von-poll.com

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

??????


Balkon
Wohnen
Kind
Bad
Diele/
Gard.
Eltern
WC
Kind
Küche
McGrundriss

Loggia
Dachstudio
Schlafen
Küche
DF
DF


Sommerküche
Hobbyraum
Waschraum
Heizraum
Flur
Keller
Keller
McGundriss

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

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

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

In herrlicher Wohnlage von Frankenthal, unweit des Strandbades, erwartet Sie Ihr neues Zuhause mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 305m². Über alle Etagen ausgebaut stehen Ihnen flexibel zwei bis drei Wohnungen zur Verfügung - Investment oder Selbstbezug, Sie bestimmen die weitere Nutzung. Über ein einladendes Treppenhaus betreten Sie zunächst das Erdgeschoss des Hauses. Verteilt auf ca. 112m² Wohnfläche stehen Ihnen zwei Schlafzimmer, ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit Parkettboden, eine Küche, Gäste-WC und das 2016 sanierte Badezimmer mit Dusche und Wanne zur Verfügung. Über die vorhandene Terrasse gelangen Sie in den nach Süd-West ausgerichteten Garten, wo sie gemütliche Stunden im Freien verbringen. Das 1. Obergeschoss (ca. 110m² Wohnfläche) wurde zuletzt 2015 renoviert und teilsaniert. Dabei wurde überwiegend die Elektrik erneuert und vollflächig Laminat- bzw. Korkböden verlegt. Der Grundriss im Obergeschoss verfügt über ein zusätzliches Kinderzimmer, welches optional durchs Treppenhaus zugänglich ist. Ein großer Balkon lädt nach Feierabend zum Entspannen ein. Im 2016 ausgebauten Dachgeschoss bildet der offene Studiobereich den wohnlichen Mittelpunkt. Das angrenzende Schlafzimmer und ein Duschbad vervollständigen den Grundriss dieser Ebene. Highlight ist die Dachloggia, die einen gemütlichen und wettergeschützten Freisitz bietet. Die Fläche im Dachgeschoss ist mit ca. 83m² Nutzfläche ausgewiesen, ist aber durch den nachträglichen Ausbau aktuell mit Wohnfläche gleichzusetzen. Im Zuge des Ausbaus wurde die oberste Geschossdecke gedämmt, eine Dampfsperrfolie eingebracht und die Dachhaut versiegelt. Voll ausgebaut steht Ihnen auch im Untergeschoss hinreichend Stauraum zur Verfügung, eine vorhandene Küche mit Außenzugang kann als Sommerküche genutzt werden. Der großzügige Hobbyraum bietet Platz für kreative Ideen. Im Zuge der Überarbeitung der Elektroinstallation wurden etagenweise neue Unterverteilungen gesetzt. Zwei Garagen, mit elektrischem Tor und jeweils davorliegende Stellplätze runden das Kaufangebot ab.

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

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

Keller:
- voll ausgebaut
- Lagerräume
- Sommerküche
- Waschküche und Trockenraum
- Dämmung der Kellerdecke ist teilweise erfolgt
- neue Unterverteilung installiert

EG:
- Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Bad mit Dusche und Wanne 2016 erneuert, elektrische Fußbodenheizung, Tageslicht
- Zwei Schlafzimmer
- Wohn-Esszimmer mit Parkett
- 2016 Erneuerung Elektroinstallation in Bad, Küche, Wohn- und Schlafzimmer

OG:
Renovierung 2015 mit Teilerneuerung der Elektroinstallation (Küche, Bad, WZ, Flur), teilweise Austausch der Heizkörper, Erneuerung des Badezimmers und Verlegen von Laminat- und Korkböden im gesamten Wohnbereich, sowie Zimmerdecken in Flur und Wohnzimmer erneuert
- Badezimmer mit Dusche und Wanne, Tageslicht
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- neue Unterverteilung installiert

DG:
Komplettausbau 2016, inkl. Einbringung einer Dampfsperrfolie, Dämmung der obersten Geschossdecke und Dachversiegelung
- offenes Studiozimmer mit Zugang zur Loggia
- Duschbad
- separates Schlafzimmer
- neue Unterverteilung installiert

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

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

Frankenthal liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar und präsentiert sich mit knapp 50.000 Einwohnern als lebendige Stadt im Nordosten der Pfalz. Durch die optimale Lage innerhalb von Frankenthal erreichen Sie die beiden Gymnasien, das Strandbad, oder die nahegelegenen Supermärkte fußläufig. Die Kernstadt bietet darüberhinaus alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Fußgängerzone mit ihren kleinen Fachgeschäften und einer vielfältigen Gastronomielandschaft lädt zum Flanieren ein. Zeit im Grünen verbringen Sie in den verschiedenen Parks oder beim Radfahren am Rhein. Frankenthal verfügt über eine breites Schulangebot, zu dem auch eine Gesamtschule, eine Freie Waldorfschule, eine Volkshochschule sowie eine Schule für Menschen mit Hörbehinderung zählt. Für die Betreuung der Kleinsten sorgen zahlreiche städtische und kirchliche Kitas, ihre Freizeit verbringen die Kinder auf Spiel- und Bolzplätzen oder im Skaterpark. In mehr als 50 Vereinen mit ca. 14.000 Mitgliedern wird für jeden Geschmack etwas geboten. Auch Sportler kommen in Frankenthal nicht zu kurz: Leichtathleten, Fußballer und Beachvolleyballer können sich auf einer der städtischen Anlagen betätigen, Schwimmer kommen im Strandbad (Freibad) und im Ostparkbad (Hallenbad) auf ihre Kosten. Außerdem stehen Sport- und Gymnastikhallen sowie eine Kletterhalle und eine Reitanlage zur Verfügung. Zudem befindet sich in Frankenthal das Landesleistungszentrum für Hockey, weshalb dieser Sport eine ganz besondere Beachtung in der Stadt erfährt. Kulturell wird ebenfalls viel geboten: Museen, eine Musikschule, Kino und Theater bieten Ihnen viele Möglichkeiten. Highlights im jährlichen Veranstaltungskalender sind unter anderem der Frühjahrsmarkt, das Strohhutfest, das Open-Air-Kino, das Strandbadfest, das Herbst-Spektakel und der Weihnachtsmarkt. Mit kostengünstigem Lesestoff können Sie sich in der Stadtbibliothek versorgen. Frankenthal verfügt über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur. Die A5, A6 und die A61 bieten optimale Anbindung in die ganze Region und das deutsche Straßennetz. Zwei Bahnhöfe und ein gut ausgebautes Bus- und Radwegnetz ermöglichen es Ihnen, sich auch ohne Auto gut durch die Stadt und die Region zu bewegen.

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2024. Endenergieverbrauch beträgt 100.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 23130052 - 67227 Frankenthal – Kernstadt

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

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

Sascha Lenz

Wormser Straße 15 Speyer
E-Mail: speyer@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com