Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

????????? – ???????? ?????? ????????? ?? ?????? ??? ?????? ???????? ?? ??? ??????????????, ?????? ????????

Αριθμός ακινήτου: 25067011

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 850.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 156 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.170 m²

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

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

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25067011
?????????	ca. 156 m²
???????	8
????????	1
???? ??????????	1977
????? ??????????	5 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	850.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 233 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

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

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.07.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	156.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1977

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

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

?? ??? ???????? ???????? ??????? 2.170 ?.?. ????????? ???? ????????????? ????????? ??????? ????????? ??? ????????. ?? ?????? ?????????, ????????????? ?? 1977, ????????? ??? ?????????? ????????? ??????? 156 ?.?. ??? ??? ??????? ????????? ??????? 43 ?.?. ? ?????? ??? ??????? ????? ? ??????? ????? ?????????/???????????, ??????????? ??? ??? ????? ?????? ??? ??? ???????? ????????. ???, ? ????????? ?? ???? ?????? ???? ??? ?? ?????. ? ????? ????????????? ?? ?? ???????????, ?????????????? ?????? ????? ????? ??????????, ???? ??? ? ??????? ?? ?????? ????????????? ??? ? ????????? ?????? ??????? 91 ?.?. ?? ??????, ????? ??? ????????. ??? ?????? ??????? ???? ???????? ?? ????? ??? ?????? ?????????????. ? ??????, ? ????? ???? ???? ????????, ??? ? ???????? ?????????? ??? ??? ????? ????????????? ??? ??? ?????? ??? ?? ?????? ?? ????????????? ???? ?????? ?? ??????????. ??? ?? ??????, ??? ????????? ?????? ????? ?????? ???? ????????? ?????????. ??? ???, ? ????????? ?????????? ??????? ?? ????? ????????????? ????? ??????????, ???? ??? ? ??????? ?? ?? ??????????? ?????? ???????? ??? ??? ????????? ???????? **Miele.** ?? ??????? ????? ?????? ?????????? ?? ?????? ??? ??????? ?????? ????????. ??????????? ?????? ??? ????? ???????, ?? ????? ?? ???????? ?? ????????????? ?? ??????? ??? ????? ? ?? ???????? ??????? ??????? ? ??????? ??????????. ?????????? ?????? ??? ?????? ????????? ???????, ??? ??????? ????? ??? ????????? ??? ??????? ??? ??? ??????????? (??????? ????????? ?????? ????????????? ?? 2023). ??? ???, ????? ?????? ???????? ??? ???????????? ?????? ?? ??? ???????? ?????? ?????. ? ????? ?????? ???????? ??? ???????? ??????? ??? ??? ???????? ?? ?????? ?????????????, ??????? ??? ????????. ? ?????? ????????? ????????? ????????? ??? ???????? ??? ??? ???????? ?? ????????? ??????????????. ? ?????? ???????????? ????? ??????????? ??? ?????? ????? ?? ??? ?????????? ?????? ?????? ??? ??? ???????? ?????. ???? ????????? ??????? ????? ??? ??? ????????? ???? ???????? ???????? ??? ???????????. ?? ?????????? ?????? ???????? ????????????? ?????? ?? ???????? ??? 1970 ?? ?????? ???????? ??? ???? ???????? ????????? ?? ??? ?????? ??? ??????. ? ????????? ????????? ?? 1994 ?????? ??? ???? ???????? ?? 99 ?.?. ?? ????????? ????? ???????? ????????????? ?? 2019. ?? ?????? ???????? ???????? ??????? ???????, ??? ?????????, ??? ??????? ??? ????? ?????????? ?? ???? ??? ?????? ?????????. ??? ????? ???????, ???????? ?????? ????????? ??? ?????? laminate ??????????? ??? ???????. ? ?????? ????? ?????????? ??? ??? ??? ????????? ?????? ???????????? ????. ?????? ??? ?? ?????? ??? ???????? ???????, ????????? ?????? ????????? ??? ?????????? ???? ??? ??? ????????? ????????? ??? ????????. ?? ????????? ?????? ?? ?????????? ?? ????? ??? ????????? ???? ??? ?????????? ??? ?? ?????????? ????. ???????????? ?????????? ???????? ??? ?? ?????? ????????? (?????): ???? ?????????? ??????? ?? ?? ???????????? ??????????? ????????: 1977, ???????? ???? 2 ??????? 2025, ?????? ????????? ?????????: 156,3 kWh/(m²*a), ????? ??????????? ????????: E, ????? ???? ?????????: ?????? ?????.

????????????? ??????????? ???????? ??? ?? ?????? ???????? (????????): ???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????????? ??????????? ????????: 1977, ???????? ???? 2 ??????? 2025, ?????? ?????????? ????????? ??? ????????: 22 kWh/(m²*a), ?????? ?????????? ????????? ??? ????????? ????????: 23 kWh/(m²*a), ????? ???? ?????????: ????????? ????????.

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

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

Wohnhaus aus 1977
- 156 m² Wohnfläche, 43 m² Nutzfläche (HWR+Garage)
- 91m² Nutzfläche Schwimmhalle
- Gasheizung (2023) mit Solar zur Warmwasserunterstützung
- Holzfenster zweifach verglast (ab 1994)
- Fassade gedämmt
- Bodenbelag Erdgeschoss Granit (ca. 20 Jahre alt)
- Parkettboden im Schlafbereich
- Bad mit bodentiefer Dusche
- Abstellraum mit Hausanschlüssen
- aufwändiger Innenputz
- abgeschlossene Küche mit Granitarbeitsplatte und -Boden
- Küche mit besonderen Rundbogenfenstern & Deckenspots
- Miele-Einbaugeräte (2024)
- Dachgeschoss mit großem Wohnzimmer und Westbalkon
- nicht ausgebauter Speicher mit Ostbalkon
- Rollläden manuell und elektrisch
- große Treppe mit Marmostufen ins Dachgeschoss
- SAT-Anlage
- Schwimmbad (1991), ca 91 m² Nutzfläche mit Sauna, Dusche & WC
- Westterrasse mit Markise
- große Südterrasse (2022) mit Natursteinboden und aufwändiger Überdachung
- Naturteich mit Holzbrücke
- Gartenhaus
- automatischer Mähroboter
- aufwändige Gartenanlage und Bepflanzung
- moderner Gartenzaun
- elektrisches Hoftor (2020)
- Brunnen
- aufwändige Schlosserarbeiten an Geländern und Fenstergittern
- 1 Garage im Haus mit modernem Sektionaltor in Holzoptik
Bürogebäude (1978/1980):
- 1994 zu 99 m² Nutzfläche ausgebaut
- Büroräume 2019 renoviert
- moderne Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (2021)
- weitere Kunststofffenster Gebäuderückseite aus 1994
- vier Büroräume

- zwei WCs, Abstellraum
- eigene Wärmepumpe, Warmwasserversorgung über Strom
- Fliesen & Laminatboden
- Großer PKW-Abstellplatz hinter Bürogebäude

Wohnhaus und Gewerbegebäude sind beide nicht unterkellert.

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

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

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.

Das Gewerbemischgebiet ist geprägt durch die Ansiedelung von Unternehmen verschiedener Branchen, insbesondere Handwerk, Handel, Logistik und Produktion.

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. Er liegt in der Mitte der Strecke Kaiserslautern–Mannheim und besitzt Startpunkte Richtung Landau/Karlsruhe und Bad Dürkheim/Grünstadt. Seit 1996 halten in Neustadt Hbf. 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 RheinNeckar angeschlossen.

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 156.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

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

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

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

www.von-poll.com