

Neuhofen

# Entkerntes Einfamilienhaus mit großzügiger Anbaumöglichkeit

VP azonosító: 26130002\_db



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 697 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen

## Áttekintés

VP azonosító	26130002_db	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 80 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1955		
		Kivitelezési módszer	Szilárd

**VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Speyer



Höchstnote für  
von Poll Immobilien

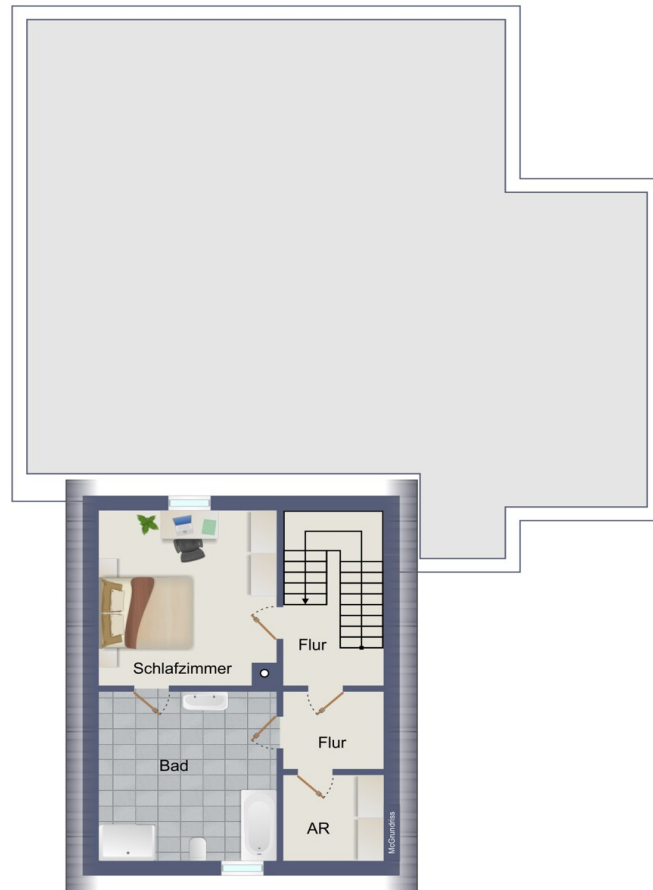
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

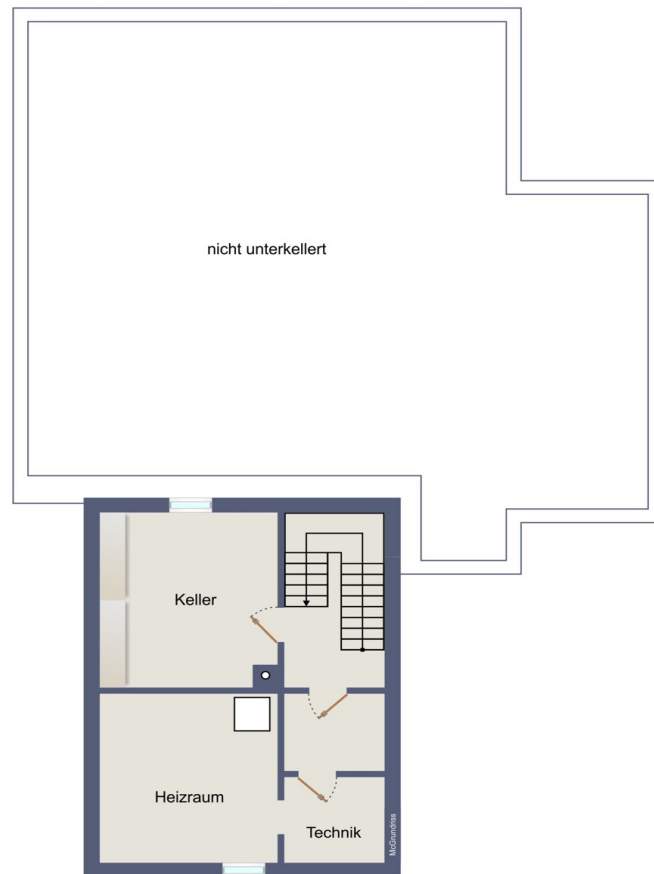
HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen**

## Az elso benyomás

Dieses Haus mit zahlreichen Möglichkeiten befindet sich in ruhiger Lage von Neuhofen und wartet darauf in ein gemütliches Zuhause verwandelt zu werden. Das Gebäude wurde bereits entkernt und verfügt aktuell über ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein großzügiger Anbau wurde bereits geplant, die entsprechende Entwurfsplanung ist baurechtlich genehmigt, wobei die Baugenehmigung zu erneuern wäre. Auch ein Abriss und anschließender Neubau ist vorstellbar.

Sie betreten das Haus rückseitig, drei Räume stehen Ihnen im Erdgeschoss zur Verfügung. Eine zeitlose Holzterasse aus den 50er Jahren führt Sie ins Obergeschoss und wartet darauf, mit liebevoller Hand restauriert zu werden. Auf dieser Ebene wurden bereits erste Vorbereitungen für ein Badezimmer getroffen, zwei Zimmer runden hier den Grundriss ab.

Im gesamten Haus wurden bereits neue Kunststoff-Fenster mit Sprossen verbaut, eine Gasheizung aus dem Jahr 2004 ist vorhanden, die Hausanschlüsse sind erneuert und ein moderner Haupt-Sicherungskasten wurde eingebaut.

Das insgesamt ca. 697m<sup>2</sup> große Grundstück bietet für Naturliebhaber ein Refugium der Ruhe und Erholung, Hobbygärtner und spielende Kinder kommen hier voll auf Ihre Kosten. Auch ein Pool, eine Garage oder ein Carport lassen sich auf dem großzügigen Außengelände realisieren.

**VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen**

## Részletes felszereltség

- Rohbau zum weiteren Ausbau oder Abriss
- baurechtlich genehmigte Entwurfsplanung für eine großzügige Erweiterung
- Baugenehmigung müsste erneuert werden
- moderne 2-fach verglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen bereits verbaut
- Installationsarbeiten wurden begonnen
- Süd-West Grundstück

**VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen**

## Minden a helyszínról

Im Herzen der Pfalz befindet sich der beschauliche Ort Neuhofen. Die Gemeinde, die knapp 7.000 Einwohner zählt, ist gerade aufgrund ihrer Lage zwischen Speyer und Ludwigshafen/Mannheim als Wohnort mit idealer Infrastruktur bekannt und eignet sich sowohl für Familien, als auch für alle, die gerne ruhig und doch zentral leben möchten.

Viele Seen, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, der Tierpark Rheingönheim, aber auch Golf- oder Sportvereine, sowie der Reitverein bieten für Natur- und Sportfreunde eine große Auswahl an Aktivitäten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastronomie sind vorhanden. Größere Shoppingtouren, aber auch Ausflüge zu verschiedensten Freizeit- und Tourismuszielen, unternehmen Sie in den umliegenden Städten wie z.B. Speyer, Mannheim, Heidelberg und Neustadt an der Weinstraße. Die medizinische Versorgung ist durch unterschiedliche Ärzte und Apotheken sichergestellt. Ihre Kinder können die örtlichen Kitas oder die Grundschule besuchen, eine weiterführende Schule erreichen Sie im Nachbarort oder aber auch in den umliegenden Städten. Leseratten werden in der Gemeindebücherei mit neuem Lesestoff versorgt.

Neuhofen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die B9 führt westlich an Neuhofen vorbei, die Autobahnanschlüsse A61, A65 und A 650 sind somit schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Ludwigshafen, Speyer und Mannheim ermöglicht. Im öffentlichen Nahverkehr ist Neuhofen durch Buslinien gut erschlossen.

**VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26130002\_db - 67141 Neuhofen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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