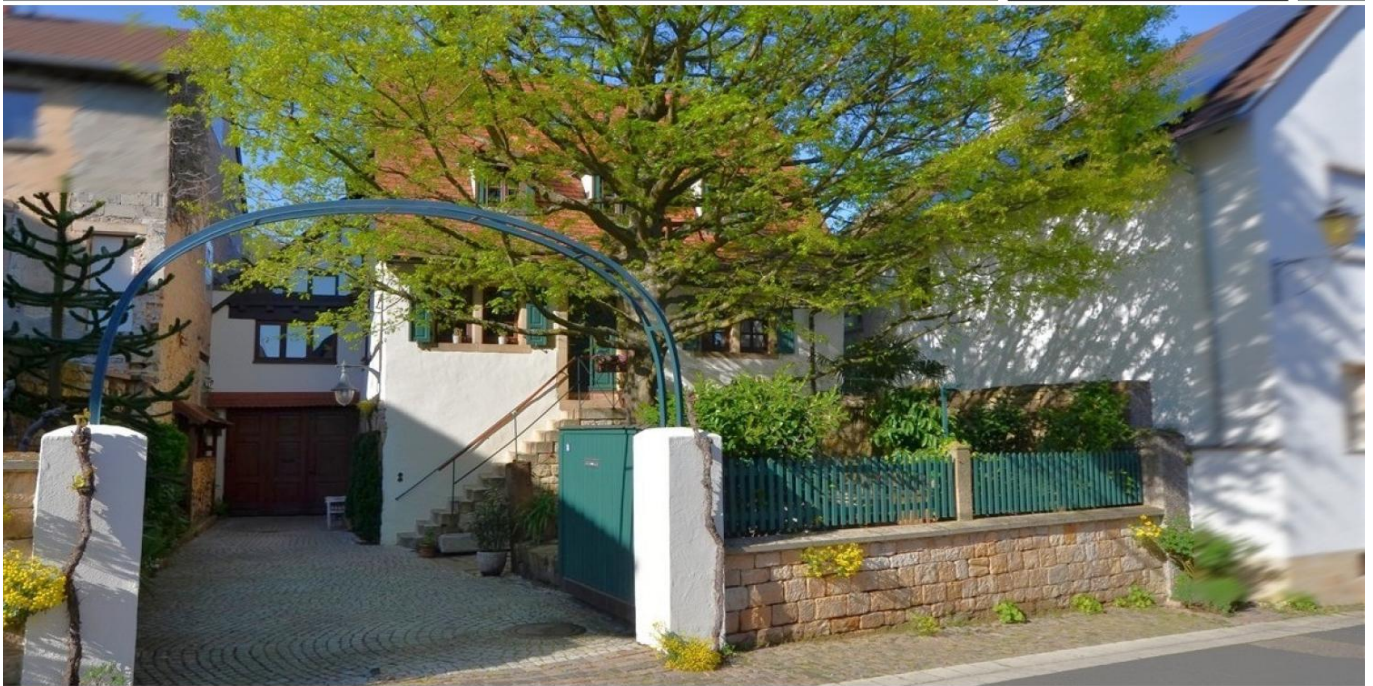


Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

# Historische Baukunst zwischen Fachwerk, Sandstein und malerischen Außenanlagen

VP azonosító: 26067006



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

VÉTELÁR: 885.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 248 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 618 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach**

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

VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Áttekintés

VP azonosító	26067006
Hasznos lakótér	ca. 248 m <sup>2</sup>
Szobák	11
Fürdoszobák	2
Építés éve	1794

Vételár	885.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 54 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	230.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1794

VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Az ingatlan



**VP 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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach**

## **Az elso benyomás**

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint historische Architektur mit modernen Ausstattungsmerkmalen eingebettet in einen malerischen Garten- und Hofbereich. Mit einer großzügigen, nutzbaren Fläche von über 300 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 618 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie optimal für anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen mit besonderen Ausstattungsdetails verbinden möchten. Die insgesamt 11 Zimmer und 2 Bäder bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und reichen von großzügigen Aufenthaltsbereichen bis hin zu individuellen Ruhe- und Arbeitsräumen.

Der Ursprung des Hauses geht auf das Baujahr 1794 zurück. Der vordere Hausbereich besticht durch traditionelles Fachwerk, während der hintere Hausteil aus Sandstein gefertigt ist. Im Jahr 1984 erfolgte der hochwertige Umbau der ehemaligen Scheune zu Wohnzwecken, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde. Eine umfassende Renovierung wurde 1992 im vorderen Hausbereich durchgeführt und gewährleistet einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss befindet sich ein separater Bereich (ca. 54m<sup>2</sup>), der zurzeit als Einliegerwohnung genutzt wird, aber als Büro genehmigt ist. Für beste Wohnqualität sorgen eine moderne Einbauküche im offenen Wohn-/Essbereich, ein Duschbad sowie das Schlafzimmer mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Dieser Bereich ist separat von außen begehbar, könnte aber bei Bedarf auch wieder von der oberen Etage begehbar gemacht werden.

Das 1. Obergeschoss überzeugt durch eine hochwertige Küche mit Zugang zum Balkon sowie einem angrenzenden Esszimmer mit Kaminofen. Der offene Wohnbereich, ebenso mit einem Kaminofen ausgestattet, schafft viel Platz für Entspannung und Begegnung, ergänzt durch zwei weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können.

Das Dachgeschoss beeindruckt mit einer offenen Galerie, dem Schlafzimmer, einem Zimmer, das aktuell als Ankleidezimmer genutzt wird sowie einem Badezimmer mit ebenerdiger Dusche.

Der Spitzboden ist ausgebaut und nicht in der Wohnfläche enthalten.

Diese Raumaufteilung lässt individuelle Wohnkonzepte zu und bietet ausreichend Privatsphäre.

Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1996 und sorgt gemeinsam mit einer Fußbodenheizung, die sich im gesamten Haus befindet (ausgenommen Esszimmer und Spitzboden), für angenehme Temperaturen. Zwei Kaminöfen, jeweils im Wohn- und im Esszimmer, bieten zusätzliche Behaglichkeit an kühlen Tagen.

**Freigelegtes Gebälk und eine Biberschwanzeindeckung unterstreichen das besondere Erscheinungsbild dieser Immobilie und schaffen ein einzigartiges Ambiente.**

**Der charmant gepflasterte Hof wird von einer Sumpfeiche geprägt und bietet nicht nur Platz zum Verweilen, sondern auch praktische Nutzungsmöglichkeiten mit der vorhandenen Wallbox für Elektrofahrzeuge.**

**Der Eigentümer und seine Gäste profitieren vom liebevoll angelegten Garten, einer Terrasse sowie einem Balkon für entspannte Stunden im Freien.**

**Eine Garage sowie Stellplätze im Hof bieten ausreichend Parkmöglichkeiten.**

**Der gesamte Zuschnitt des Hauses eröffnet Wohnkomfort auf mehreren Etagen und eignet sich gezielt für Menschen, die besonderen Charme mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten schätzen.**

**VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach**

## **Részletes felszereltség**

- Ursprungshaus von 1793, Kernsanierung 1992
- Umbau Scheune zu Wohnzwecken 1984
- Einfamilienhaus mit separatem Bereich im EG
- vorderer Hausbereich aus Fachwerk, hinterer Hausbereich aus Sandstein
- Einbauküche im Erdgeschoss
- Einbauküche im 1.Obergeschoss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, außer Esszimmer und Spitzboden
- Kaminofen im Wohn- und im Esszimmer
- doppelt verglaste Holz-Sprossenfenster von 1983/1984
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- freigelegtes Gebälk
- Biberschwanzeindeckung
- gepflasterter Hof mit Sumpfeiche
- Wallbox
- wunderschön angelegter Garten
- Balkon
- Terrasse
- Gas-Zentralheizung von 1996
- Garage
- Stellplätze im Hof

**VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach**

## **Minden a helyszínrol**

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. Königsbach ist der nördlichste Stadtteil der pfälzischen Stadt. Hier finden Sie einen Kindergarten und viel Freizeit- und Erholungswert: wunderschöne Wanderwege, Vereine, u.v.m.

### **Verkehrsanbindung**

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt über die A65. Diese erreicht man in wenigen Minuten über das südöstlich liegende Mußbach. Über die A 65 erreicht man in etwa 20 Minuten Ludwigshafen und Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern in 30 Minuten. Über Gimmeldingen führt die Verbindungsstraße nach Neustadt, über Deidesheim erreicht man die Bundesstraße 271 nach Bad Dürkheim. Weiterhin gibt es diverse Busverbindungen.

**VP azonosító: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach**

## **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: 26067006 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Königsbach**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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