

Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

# Casa indipendente pronta per essere abitata con un bellissimo giardino paesaggistico in stile mediterraneo

*Codice oggetto: 25067022*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147,47 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 639 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25067022	Prezzo d'acquisto	689.000 EUR
Superficie netta	ca. 147,47 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2006
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1994	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	102.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.08.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## La proprietà



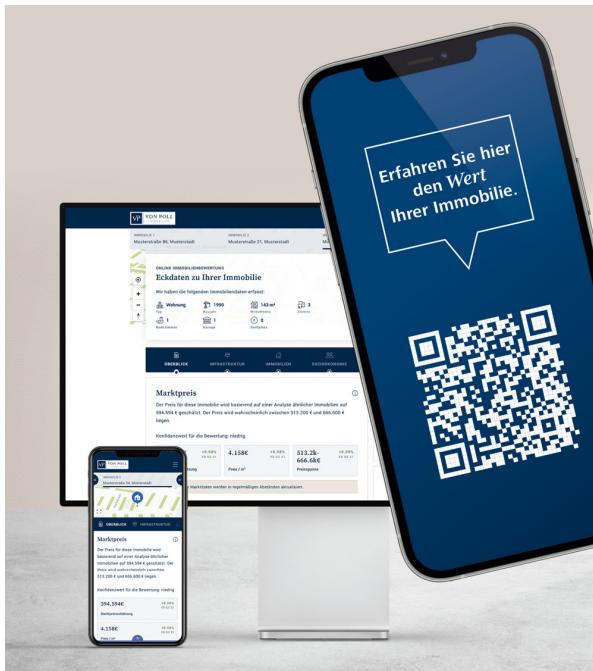
Codice oggetto: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## La proprietà



### 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)

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)

Codice oggetto: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## Una prima impressione

Questa casa indipendente pronta per essere abitata è stata costruita nel 1994 come bungalow, annessa a una casa esistente e successivamente divisa in due unità separate ai sensi della legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG). Nel 2006, la soffitta è stata ristrutturata per creare ulteriore spazio abitativo oltre alla casa principale a un solo piano. La casa sorge su un terreno di circa 639 m<sup>2</sup> nello splendido quartiere di Mußbach. La casa a due piani condivide un lato con la casa anteriore, ma la sua architettura è indipendente. Secondo la dichiarazione di divisione, le case sono completamente separate; solo i contatori delle utenze si trovano nella casa anteriore. L'accesso alla proprietà avviene tramite un vialetto privato che costeggia la casa anteriore. Un ampio posto auto coperto con vetri a controllo solare e un garage singolo sono disponibili per i vostri veicoli. La casa indipendente vanta una superficie abitabile ben progettata di circa 147 m<sup>2</sup>. La disposizione è adatta alle famiglie e anche agli anziani. Offre un totale di quattro stanze e due bagni. Al piano terra, il luminoso corridoio conduce alla zona giorno/pranzo open space, dove una stufa in maiolica, installata nel 2012, crea un piacevole tepore. La cucina è attrezzata con mobili componibili e direttamente collegata alla zona pranzo. Su questo piano si trovano anche una spaziosa camera da letto, un bagno con riscaldamento a pavimento, un WC per gli ospiti e una lavanderia. Tutte le stanze, ad eccezione della camera da letto (pavimento in parquet), sono dotate di pavimenti in piastrelle di colore chiaro. Il piano superiore ospita un bagno con doccia piastrellato e altre due stanze, una delle quali include una cucina componibile. Queste sono adatte come camerette per bambini, uffici o camere per gli ospiti, ma potrebbero anche essere utilizzate come unità separata per i membri della famiglia. Sono rifinite con pavimenti in sughero e moquette. Un allacciamento elettrico ad alta tensione al piano superiore offre ulteriori possibilità, come l'installazione di una sauna. Il giardino, non visibile dalla strada, è paesaggistico in stile mediterraneo ed è di facile manutenzione. Qui troverete un'oasi di tranquillità e privacy. Un impianto di irrigazione e un robot tagliaerba garantiscono una comoda cura del giardino. Diverse terrazze invitano a rilassarsi all'aperto. L'immobile è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas, installato nel 2004, che garantisce un riscaldamento affidabile ed efficiente. Tutte le finestre sono in PVC con doppi vetri, alcune con serratura, e tutte sono dotate di tapparelle manuali e alcune zanzariere. L'immobile è in ottime condizioni, con l'ultimo completo intervento di ammodernamento effettuato nel 2006. Grazie alla sua solida costruzione e al doppio isolamento del tetto, la casa offre solide fondamenta e un ambiente abitativo confortevole. La posizione combina un piacevole contesto residenziale con un facile accesso a tutti i servizi essenziali. Questa potrebbe essere la tua nuova casa.

Codice oggetto: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Bad mit Fußbodenheizung im EG
- Gäste-WC
- Duschbad im DG
- großzügiges Schlafzimmer im EG
- Kachelofen von 2012
- Gasheizung von 2004
- Kunststofffenster Isoglas mit manuellen Rollläden,  
(manche abschließbar)
- teilweise Fliegenschutz
- Starkstrom-Anschluss im DG
- Dach doppelt gedämmt  
(Zwischensparrendämmung, Styrodur 24cm)
- überdachter Carport mit Sonnenschutzglas
- Einzelgarage
- angelegter Garten mit Bewässerung und Mähroboter
- eigene Hofeinfahrt
- Häuser nach WEG geteilt (Teilungserklärung)
- Zähler der Grundversorgung im vorderen Haus an der Straße

**Codice oggetto: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

## Tutto sulla posizione

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 Straßencafés 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.

Mußbach ist ein Stadtteil der pfälzischen Stadt. Das begehrte Wohngebiet liegt 3km nordöstlich des Stadtkerns. Mit seinen über 4.000 Einwohnern bietet der Weinort jungen Familien als auch der älteren Generation ein umfassendes Angebot an Möglichkeiten um Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Mußbach präsentiert sich als attraktive und beliebte Wohngemeinde mit hervorragender Infrastruktur, wie Kindergarten, Grundschule, Banken, Bäckerei, Supermarkt und Handwerksbetrieben. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls durch einen Allgemeinmediziner und eine Apotheke sichergestellt. Auch für das leibliche Wohl ist in Mußbach gesorgt.

### Verkehrsanbindung

Durch die A 65 besitzt Mußbach eine sehr gute Verkehrsanbindung. In etwa 20 Minuten erreicht man Ludwigshafen und Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern in 30 Minuten. Weiterhin bietet Mußbach mit seinem Bahnhof einen weiteren Standortvorteil. Ebenso ist Mußbach durch Buslinien nach Neustadt verkehrstechnisch angebunden.

**Codice oggetto: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 102.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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. **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 Geldwäschegegesetz 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.

Codice oggetto: 25067022 - 67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach – Mußbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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