

Neuhofen

# Kapitalanlage oder Eigenheim: Modernisiertes Haus mit zwei Wohneinheiten

Número da propriedade: 26130020\_db



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

PREÇO DE COMPRA: 589.000 EUR • ÁREA: ca. 142,81 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 474 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26130020_db	Preço de compra	589.000 EUR
Área	ca. 142,81 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1965		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	225.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.04.2033	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é a escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen**

## Uma primeira impressão

Diese Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten befindet sich in ruhiger Lage von Neuhofen. Ob als klassisches Einfamilienhaus, für Mehrgenerationenwohnen im Zweifamilienhaus oder als Kapitalanlage zur Vermietung – diese Immobilie lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen.

Das Haus wurde von 2022 bis 2023 umfassend saniert und renoviert: Die Fassade erhielt eine Wärmedämmung, die Bäder wurden erneuert und ein Großteil der Fenster durch moderne, dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Bereits im Jahr 2015 wurde die Heizungsanlage ausgetauscht.

Über den neu angelegten Vorhof betreten Sie Ihr neues Zuhause, wo ein zentrales Treppenhaus die einzelnen Etagen miteinander verbindet. In der Erdgeschosswohnung empfängt Sie ein kleiner Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Herzstück ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten, der sowohl Hobbygärtnern als auch spielenden Kindern viel Raum bietet.

Die angrenzende Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche. Im Schlafzimmer finden ein Doppelbett und ein Kleiderschrank bequem Platz. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne und WC ausgestattet und vervollständigt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss verfügt über einen identischen Grundriss, wobei Wohn- und Essbereich in zwei separate Räume unterteilt wurden, wodurch ein zusätzliches Zimmer entstanden ist. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, auf der Sie entspannte Sommerabende genießen können.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Heizungs- und Tankraum zwei Vorratsräume sowie eine Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Eine Garage sowie mehrere Stellplätze im Hof runden dieses attraktive Angebot ab.

Das Obergeschoss ist derzeit vermietet, das Erdgeschoss ist frei zum Bezug.

Die reine Wohnfläche im Inneren des Hauses liegt bei ca. 135 m<sup>2</sup>. Die Fläche der Dachterrasse und der Gartenterrasse dürfen zu einem Viertel mit angerechnet werden, so dass sich eine Gesamtfläche von ca. 142,8 m<sup>2</sup> ergibt.

**Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen**

## **Detalhes do equipamento**

- Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Neuhofen
- wärmegeämmte Fassade
- überwiegend 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Garage und mehrere Stellplätze
- Keller mit Waschküche und Vorratsräumen

### **Erdgeschoss:**

- offener Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Zugang zur Terrasse und zum Garten

### **Obergeschoss:**

- drei Zimmer
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- großzügige Dachterrasse
- derzeit vermietet

**Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26130020\_db - 67141 Neuhofen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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