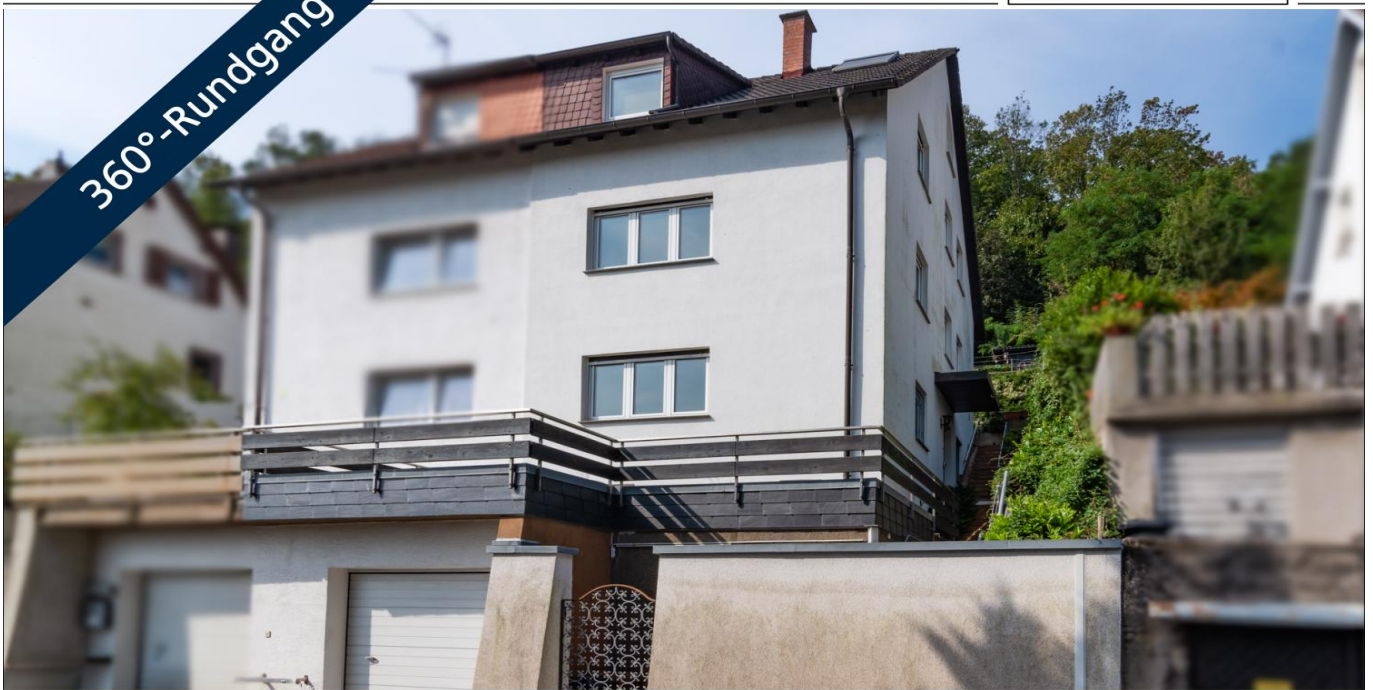


Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

# RESERVIERT- Renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit terrassiertem Garten und Blick über Neustadt

Objektnummer: 24067019

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 341 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24067019
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>
Zimmer	6.5
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	265.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	189.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.08.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

## Die Immobilie



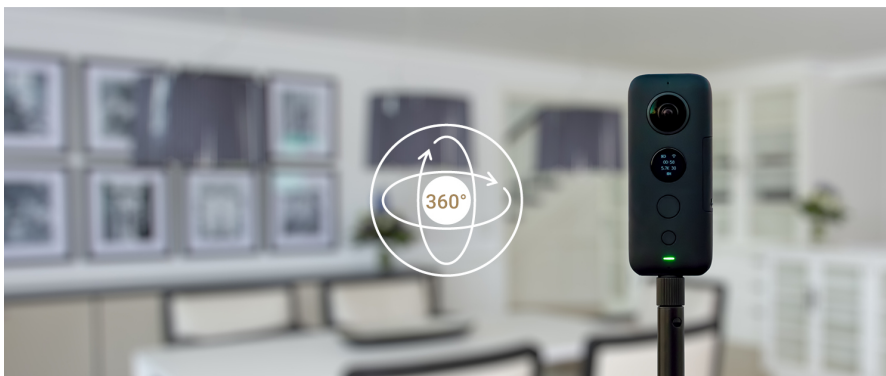


Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

## Die Immobilie



**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)

**Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt**

## Ein erster Eindruck

Unweit des Neustadter Stadtzentrums steht diese 1964 in Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte auf einem ca. 341 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Rund 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf sechseinhalb Zimmer im Unter-, Ober- und Dachgeschoss. Der Spitzboden wurde nachträglich wohnlich ausgebaut. Über einige Stufen, vorbei an dem zweigeschossigen Keller, gelangen Sie zum Eingangsbereich des Hauses. Durch diesen betreten Sie das Untergeschoss. Dieser Bereich könnte als geräumiges Homeoffice, als Gästebereich oder für die großen Kinder genutzt werden. Auch Oma oder Opa könnten hier dauerhaft wohnen, wenn die zukünftigen Eigentümer Mehrgenerationen-Wohnen wünschen. Ein Bad, Küche und zwei Zimmer sind hier vorhanden. Auf dem begrünten Garagendach kann man den Freisitz mit Blick über Neustadt nutzen. Dieser Bereich im Untergeschoss ist nicht vollständig abzutrennen, da die Diele als Durchgang vom Obergeschoss zum Keller dient und sich hier der Hauseingang für das ganze Haus befindet. Im Obergeschoss erwartet Sie der großzügige Wohnbereich mit spektakulärem Blick über Neustadt und auf den Pfälzerwald. Wie auf jeder Wohnetage ist auch hier ein Kaminanschluss für einen Einzelofen vorhanden, der im Winter wohlige Wärme spenden kann. Die Wohnküche verfügt über reichlich Platz für eine Sitzsecke und eine separate Speisekammer. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse hinter dem Haus. Der terrassierte Garten ist ebenfalls von hier erreichbar. Er grenzt im oberen Bereich an städtische Waldfläche. Vom Obergeschoss gelangen Sie über eine Holzterrasse ins Dachgeschoss mit drei Schlafzimmern. An das kleinste Zimmer auf der Gartenseite ist noch ein separates, halbes Zimmer mit 7,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche angeschlossen. Es könnte als kleines Spiel-, Arbeits- oder Ankleidezimmer dienen. Ein Duschbad ergänzt diese Etage. Die Holzterrasse führt weiter unter das Dach. Hier wurde der Spitzboden vor rund 50 Jahren wohnlich ausgebaut. Dieser Bereich ist nicht in der offiziell genehmigten Wohnfläche berücksichtigt und wurde auch nicht als Zimmer mitgezählt. Der Kellerbereich erstreckt sich über zwei Ebenen, die teils mit massiven Holzregalen praktisch zu nutzen sind. Eine von der Straße eben befahrbare Garage rundet das Angebot dieser Immobilie ab. Das gesamte Gebäude wird mit einzelnen Nachtspeicheröfen beheizt. Das Wasser wird über gasbetriebene Durchlauferhitzer erwärmt. Die Fassade wurde in den 1980er Jahren gedämmt. Die zweifach verglasten Kunststoffenster wurden im selben Jahrzehnt eingebaut. Da sich die Wohnbereiche durch die Hanglage über viele Etagen erstrecken, hat die Eigentümerfamilie seinerzeit praktische Treppenlifte eingebaut. Der Außenlift beginnt nach wenigen Stufen von der Straßenebene und führt bis zum Hauseingang im Untergeschoss. Der Innenlift beginnt im Untergeschoss und führt bis zum Dachgeschoss. Einzig der Spitzboden ist nicht mit dem Lift anzufahren. Das Haus eignet sich nach Modernisierung für eine Familie mit Kindern,

für Mehrgenerationenwohnen oder auch, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu kombinieren.



Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

## Ausstattung und Details

- Fassadendämmung (1980er)
- zweifach verglaste Kunststofffenster (1980er)
- Heizung per Nachtspeicheröfen
- Warmwasser über Gasdurchlauferhitzer
- elektrische Fußbodenheizung in Küche OG
- Wohnräume UG mit separaten Wasser-, Gas- und Strom-Zählern
- innenliegendes Duschbad im UG
- Duschbad im OG
- Duschbad im DG
- Bodenbelag mit Vinyl, Teppich und Fliesen
- Spitzboden vor 50 Jahren wohnlich ausgebaut
- Stromleitungen zwei und dreiadrig
- Treppenlift außen zum Hauseingang UG
- Treppenlift innen von UG zum DG
- Videogegensprechanlage
- terrassierter Garten
- Gartenhaus
- Freisitz auf begrüntem Garagendach
- Garage für 1 PKW mit elektrischem Sektionaltor
- Kellerräume mit massiven Holzregalen

Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

## Alles zum Standort

Im Herzen der Pfalz, inmitten des deutschen Weinanbaugebietes liegt Neustadt an der Weinstraße, eine aufgeschlossene und lebendige Stadt mit mehr als 57.000 Einwohnern. Das Hambacher Schloss, die historische Altstadt mit gotischer Stiftskirche, liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und zahlreichen Restaurants und Cafés machen diesen Ort zu einem beliebten Reise- und Ausflugsziel. Vereine, Verbände, Organisationen und Gruppen prägen das gesellschaftliche Miteinander und machen Neustadt ebenso wie ein vielfältiges Kulturangebot zu einem beliebten Wohnort. Kinder, Jugend und Familie haben in Neustadt einen hohen Stellenwert. Diverse Kindergärten, Schulen und das Mehrgenerationenhaus orientieren sich an den Bedürfnissen der Familie. Mit drei Kliniken, dem Gesundheitsamt sowie vielen niedergelassenen Haus- und Fachärzten bietet die Stadt eine umfassende Gesundheitsversorgung. Eine ausgewogene Infrastruktur, eine attraktive Lage am Haardtrand, außergewöhnlich viele Sonnenstunden und ein besonders mildes Klima verleihen der Stadt ihr reizvolles Flair.

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. Seit 1996 halten in Neustadt 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 Rhein-Neckar angeschlossen. Ebenso ist Neustadt durch Buslinien verkehrlich angebunden.

**Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 189.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24067019 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Kernstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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