

Neuhofen – Neuhofen

# großes Ein- oder Zweifamilienhaus mit sonnigem Garten in Neuhofen

Objektnummer: 24130022db



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 239,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 916 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24130022db	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 239,89 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1923	Bauweise	Massiv
Stellplatz	3 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	329.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

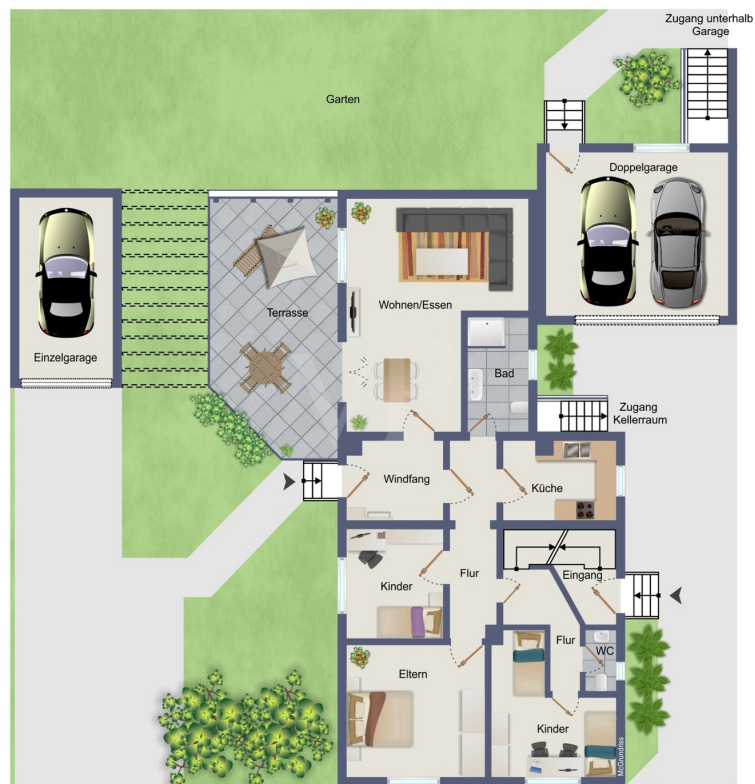
Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Ein erster Eindruck

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 239m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses Wohnhaus in ruhiger Lage von Neuhofen. Ursprünglich als Einfamilienhaus gebaut, wurde es in den letzten Jahren als Zweifamilienhaus genutzt, was durch separate Eingänge komfortabel möglich ist. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrfamilien- oder Mehrgenerationenhaus – es bieten sich Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die rechte Gebäudehälfte erstreckt sich über das gesamte Obergeschoss und verfügt über ca. 114m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch den Hof gelangen Sie im Hauseingang in eine kleine Diele mit unmittelbarem Ausgang ins Obergeschoss, wo Ihnen ein geräumiger Flur mit Platz für Ihre Garderobe zur Verfügung steht. Ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und zur sonnigen Dachterrasse bieten zusammen mit der angrenzenden Küche den wohnlichen Mittelpunkt. Zwei Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer, ein Abstellraum und ein modernes Duschbad runden den Grundriss ab. Ihren Pkw bringen Sie in der voll unterkellerten Doppelgarage mit elektrischem Garagentor unter. Im linken Gebäudeteil mit ca. 125m<sup>2</sup> Wohnfläche kommen Sie - vorbei an der Einzelgarage und einem kleinen Vorgarten zum Hauseingang: die offene Diele bietet auch hier Platz für Ihre Garderobe. Linker Hand befindet sich der große Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse, angrenzend die Küche inklusive Einbauküche. Im vorderen Gebäudeteil stehen drei Schlaf- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Das 2016 sanierte Duschbad bietet einen modernen Wohnkomfort. Der neu geschaffene Flur führt Sie zu einem weiteren Zimmer, dem Gäste-WC und bietet Zugang zum Untergeschoss. Die Natur genießen Sie im weitläufigen und sonnigen Grundstück, hier kommen Gartenliebhaber und spielende Kinder voll auf Ihre Kosten. Der straßenseitige Gebäudeteil wurde 1923 erbaut, im Jahr 1957 erfolgte der große Anbau Richtung Garten. Zuletzt wurde der Grundriss 1973 optimiert und der vorhandene Haushaltswarenladen zu Wohnraum umgebaut.

Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Ausstattung und Details

- als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar
- links Einzelgarage und rechts voll unterkellerte Doppelgarage mit Dachterrasse
- sonniger Süd-West Garten mit gewachsenem Baumbestand
- energetische Verbesserungen (neue Haustüren, Dachbodendämmung)
- Tageslichtbäder
- großzügige Wohnbereiche

Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Alles zum Standort

Im Herzen der Pfalz befindet sich der beschauliche Ort Neuhofen. Die Gemeinde, die knapp 7.000 Einwohner zählt, verfügt über eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten in naher Umgebung. Gerade durch die Lage zwischen Speyer und Ludwigshafen/Mannheim ist Neuhofen als beschaulicher Wohnort mit idealer Infrastruktur bekannt. Innerhalb weniger Fahrminuten erreicht man die Bundesstraße 9 sowie die Autobahn 61 und Autobahn 6. Neben der guten Infrastruktur zeigt sich Neuhofen als Ort für Familien. Durch die unzähligen Seen, die Neuhofen umgeben, lassen sich Sommertage ausgiebig mit der Familie genießen. Ein Katzensprung entfernt befindet sich der Tierpark Rheingönheim oder auch Golf- und andere Sportvereine. Im Ort gibt es mehrere Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sowie S-Bahn Anschluss lassen sich innerhalb weniger Fahrminuten mit dem Bus erreichen.



Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 329.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24130022db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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