

Neuhofen – Neuhofen

großes Ein- oder Zweifamilienhaus mit sonnigem Garten in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 24130022_db



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 239 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 916 m²

CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24130022_db
Surface habitable	ca. 239 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1923
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	329.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.05.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Capital

**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

Top-Makler Speyer

Höchstnote für

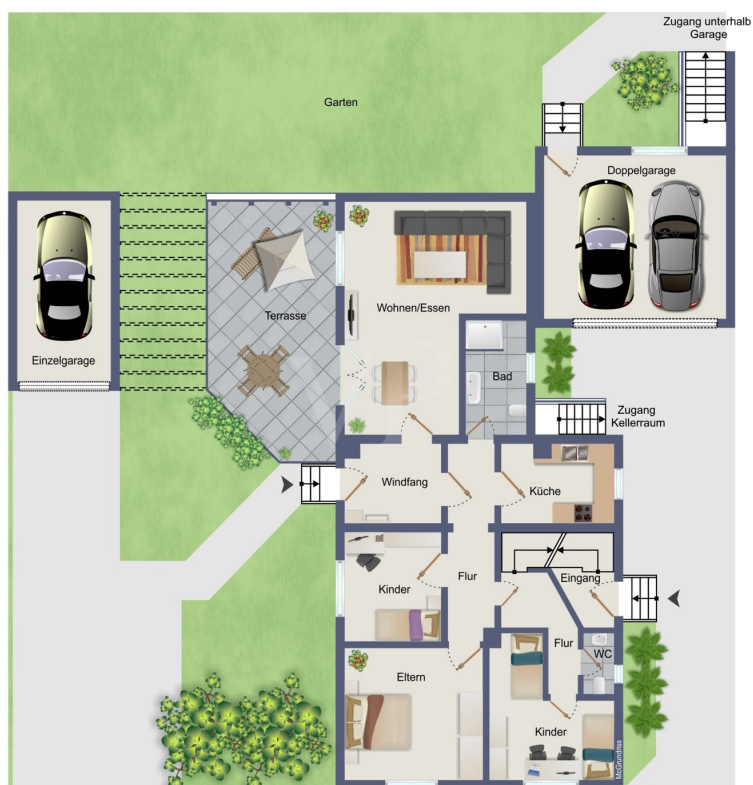
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

Une première impression

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 239m² 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 viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die rechte Gebäudehälfte erstreckt sich über das gesamte Obergeschoss und verfügt über ca. 114m² 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. 125m² 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.

CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 329.80 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24130022_db - 67141 Neuhofen – Neuhofen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Lenz

Wormser Straße 15 Spire
E-Mail: speyer@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com