

Reihenmittelhaus mit Charakter, Ausblick und solider Substanz – Neustadt Hambacher Höhe



67434 Neustadt an der Weinstraße

Details

ImmoNr	N473	Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 135 m ²
Objekttyp	Reihenmittel	Nutzfläche	ca. 50 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	7
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	4
Kaufpreis	393.000,00 €	Anzahl Badezimmer	1

Anzahl Küchen	1	wesentlicher Energieträger	Erdgas
Grundstücksgröße	ca. 310 m ²	Baujahr Wärmerezeuger	2023
Anzahl sep. WC	1	Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr	1930	Befeuerung	Gas
Zustand	Gepflegt	Heizungsart	Gasheizung
Energieausweis	Bedarfsausweis	Etagenzahl	2
Endenergiebedarf	253,34 kWh/(m ² a)	Balkon	Ja
Energieausweis gültig bis	24.04.2036	Terrasse	Ja
Energieeffizienzklasse	H	Verfügbar ab	unter Absprache

Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus auf der begehrten Hambacher Höhe vereint den Charme der 1930er Jahre mit wichtigen Modernisierungen der letzten Jahrzehnte. 1995 erfolgte eine deutliche Erweiterung der beiden Dachgauben nach Norden und Süden. Dadurch wurde die Wohnfläche im Dachgeschoss vergrößert.

Das Haus überzeugt durch seine seltene Kombination aus Raumangebot und gefragter Lage. Mit rund 135 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet die Immobilie Familien oder Paaren mit Platzbedarf ein komfortables Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Schon beim Betreten spürt man die gewachsene Struktur dieses Hauses: klare Grundrisse, angenehme Raumproportionen und eine Substanz, die über Jahre hinweg sorgfältig erhalten wurde. Insgesamt stehen Ihnen 7 Zimmer zur Verfügung, davon lassen sich 4 ideal als Schlafzimmer nutzen – perfekt für Familien mit Kindern, Homeoffice-Bedarf oder Gästezimmer. Zwei Balkone sowie eine überdachte Terrasse eröffnen schöne Rückzugsorte im Freien – ergänzt durch eine ansprechende Aussicht, die dem Haus eine besondere Qualität verleiht.

Die Gasheizung wurde im Jahr 2023 neu installiert – ein wichtiger Baustein für die energetische Zukunft des Hauses. Das Dach stammt aus den 1990er Jahren und ist gedämmt, die Fenster wurden in den 1983 teilweise erweitert und erneuert.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand mit einer soliden Basis. Gleichzeitig eröffnen sich Spielräume für individuelle Weiterentwicklungen – sei es gestalterisch oder energetisch.

Neben den vielen Vorteilen ist eine offene Betrachtung selbstverständlich: Kein eigener Stellplatz – Parkmöglichkeiten befinden sich im öffentlichen Raum gegenüber des Hauses.

Ausstattung

Eckdaten im Überblick:

Reihenmittelhaus

Baujahr: ca. 1930er Jahre

Wohnfläche: ca. 135 m²

Grundstück: ca. 310 m²

Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauter Dachgeschoss mit zwei großen Dachgauben

2 Balkone, überdachte Terrasse

Schöner Garten mit Aussicht (Zugang über das Kellergeschoss)

Vorgarten mit kleinem Teich

Markise zur Südseite

Fenster aus den 1980er Jahren

Dach aus den 1990er Jahren, gedämmt

Gasheizung (neu in 2023)

Gepflegter Gesamtzustand

Daten zum Energieausweis - Bedarfsausweis:

- Baujahr Gebäude: ca. 1930
- Baujahr Wärmeerzeuger: Gasbrennwerttherme 2023
- Endenergiebedarf des Gebäudes: 253,3 kWh/ (m²*a)
- Energieeffizienzklasse: H

Bitte beachten Sie, dass wir Ihre schriftliche Anfrage zum Immobilienangebot nur mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Lage

Die Hambacher Höhe ist eine der beliebtesten Wohn- und Höhenlagen von Neustadt. Die Nähe zur Innenstadt (fußläufig 10 Minuten) und zum Bahnhof steht für eine ausgezeichnete Infrastruktur. Gleichzeitig ist auch der Wald in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Mischung aus Naturnähe und ausgezeichneter Innenstadterreichbarkeit machen diese Wohnlage so beliebt.

Auf der Hambacher Höhe gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Ärzte, eine Apotheke, zwei Bäcker und ein kleiner "Tante-Emma-Laden" bieten auch älteren Menschen ein Leben ohne Automobil.

Der Autobahnanschluss Neustadt-Süd ist in wenigen Minuten erreicht. Von dort gelangen Sie über die B 39 nach Speyer und über die A65 nach Ludwigshafen/Mannheim und Landau/Karlsruhe. Der Bahnhof ist in Laufnähe oder über 2 verschiedene Buslinien sehr schnell erreichbar. Vom Neustadter Hauptbahnhof kommen Sie in Richtung Mannheim, Karlsruhe, Bad Dürkheim und Kaiserlautern.

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass wir Ihre schriftliche Anfrage zum Immobilienangebot nur mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Käuferprovision: 3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Raisch Immobilien e. K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt, Tel. 06321 - 386838
E-Mail: info@immobilien-raisch.de - Website: www.immobilien-raisch.de

wichtige Hinweise:

Für die Vermittlung des Objekts fällt eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %), auf den beurkundeten Kaufpreis an. Sie wird (ausschließlich) bei Abschluss des notariellen Vertrags verdient und ist an Fa. Raisch Immobilien e.K. zu zahlen.

Der (neue) § 656 c BGB: "Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien: Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten."

Deshalb muss die Maklerprovision (für Maklerverträge die ab dem 23.12.2020 geschlossen werden) zwingend geteilt werden und zwar hier wie folgt: Verkäufer: Maklercourtage 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 %. Käufer: 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 % berechnet vom beurkundeten Kaufpreis der Immobilie.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.