

Stilvolle 4-Zimmer Dachgeschosswohnung in saniertem Gründerzeithaus und Innenstadtlage



Arndtstraße 2, 67434 Neustadt an der Weinstraße

Details

ImmoNr	NM79_26	Kaltmiete	950,00 €
Objektart	Wohnung	Wohnfläche	ca. 86 m ²
Objekttyp	Etagenwohnung	Nutzfläche	ca. 10 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	4
Vermarktungsart	Miete	Anzahl Badezimmer	1
Nebenkosten	180,00 €	Anzahl Küchen	1
Kaution	2.850,00 €	Anzahl Wohneinheiten	3

Baujahr	1900	Baujahr Wärmerezeuger	2023
Zustand	Saniert	Warmwasser enthalten	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Befeuerung	Gas
Endenergieverbrauch	140 kWh/(m ² a)	Heizungsart	Gasetagenheizung
Energieausweis gültig bis	29.04.2031	Etagenzahl	2
Energieeffizienzklasse	E	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
wesentlicher	Gas	Kabel TV	Ja
Energieträger		Verfügbar ab	01.08.2026

Beschreibung

Im Dachgeschoss eines gepflegten Gründerzeithauses erwartet Sie diese großzügige und hochwertig ausgestattete 4 Zimmer Wohnung. Die kleine Hausgemeinschaft umfasst lediglich drei Parteien und bietet damit ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld. Die Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit dem besonderen Charme eines ausgebauten Dachgeschosses und überzeugt durch helle Räume, eine durchdachte Aufteilung und stilvolle Materialien.

Über den zentral gelegenen Flur sind alle Zimmer bequem erreichbar. Die vier Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sind wie folgt aufgeteilt: zentraler Flur, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, zwei Arbeitszimmer (Homeoffice), Tageslichtbad, Küche.

Dachgauben sowie moderne Dachfenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Die Dachfenster sind mit weißen Rollos und elektrischen Rollläden ausgestattet, während die Gaubenfenster über klassische Rollläden verfügen, sodass sich die Räume angenehm abdunkeln lassen.

Der Wohnbereich besticht durch seine gemütliche Dacharchitektur und die harmonische Gestaltung. Der hochwertige Vinylboden in edler Parkettoptik verleiht den Zimmern eine warme und moderne Ausstrahlung, während das Badezimmer mit einer fugenlosen Oberfläche besonders elegant und pflegeleicht gestaltet ist. Das Tageslichtbad verfügt über eine moderne Dusche und Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss und bietet damit hohen Komfort im Alltag.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche samt Elektrogeräten (außer Kühlschrank) ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Eine Gastherme aus dem Jahr 2023 sorgt für effiziente und zuverlässige Wärme. Zudem steht ein Glasfaseranschluss zur Verfügung, der ideale Voraussetzungen für Homeoffice und Streaming bietet.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein separates Abstellabteil im Treppenhaus. Überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Ein Hausmeisterservice mit Winterdienst kümmert sich um die regelmäßige Pflege der gemeinschaftlichen Bereiche und sorgt für zusätzliche Entlastung.

Diese Dachgeschosswohnung bietet ein stilvolles, komfortables Zuhause in einem charmanten Altbauambiente und eignet sich ideal für alle, die großzügiges Wohnen in einer ruhigen, kleinen Hausgemeinschaft schätzen.

Ausstattung

Monatskaltmiete: 890€ zzgl. 60€ für die Küche = 950€

Nebenkosten an den Vermieter: 180€

Gas und Strom direkt an die Anbieter

- Umfangreiche Gebäudesanierung 2021 bis 2024
- Geräumige Zimmer mit hochwertigem Vinylboden in Parkettoptik
- moderne Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Plissees in fast allen Räumen
- Fenster mit elektrischen Rollläden, die Gaubenfenster besitzen klassische Rollläden

Besondere Extras:

- separates Kellerabteil und ein praktischer Abstellraum im Treppenhaus
- Fahrradüberdachung
- Hausmeisterservice mit Winterdienst

Technische Highlights:

- Kabelanschluss in allen Räumen (außer Küche und Bad); Telekom-Anschluss in der Diele.
- Glasfaseranschluss in der Wohnung vorhanden

Parken:

Anwohnerparkplätze sind direkt vor dem Haus verfügbar.

Lage

Die Wohnung liegt zentral in Neustadt-Stadt mit einer hervorragenden fußläufigen Infrastruktur. Einkäufe, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof) sowie Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

Fußläufig erreichen Sie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, kulturelle Einrichtungen. Die kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße hat ca. 52.000 Einwohner. Weinbau und Tourismus zählen zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen der bei Einheimischen und Touristen beliebten Region, die eine steigende Nachfrage nach komfortablem, zentral gelegenen Wohnraum verzeichnet.

Sehr gute Verkehrsanbindung mit Bahnhof, der Zugverbindungen in Richtung Mannheim, Ludwigshafen, Kaiserslautern und Karlsruhe bietet. Der öffentliche Personennahverkehr ist mittels diverser Buslinien sehr gut organisiert. Der Autobahnanschluss A65, Neustadt-Nord oder Neustadt-Süd, ist in ca. 5 Minuten Fahrzeit erreichbar.

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.

Raisch Immobilien e. K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt
Tel. 0 63 21 - 38 68 38
E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Website: www.immobilien-raisch.de

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.