

Modernisierte Wohnung in sehr guter Infrastruktur mit Balkon und Stellplatz, seit kurzem vermietet



67435 Neustadt an der Weinstraße

Details

| | | | |
|-----------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| ImmoNr | N482 | Hausgeld | 120,00 € |
| Objektart | Wohnung | Wohnfläche | ca. 59 m ² |
| Objekttyp | Etagenwohnung | Nutzfläche | ca. 6 m ² |
| Nutzungsart | Wohnen | Anzahl Zimmer | 2 |
| Vermarktungsart | Kauf | Anzahl Schlafzimmer | 1 |
| Kaufpreis | 165.000,00 € | Anzahl Küchen | 1 |
| Außen-Provision | 3,57 % inkl. MwSt.. | Baujahr | 1956 |

| | | | |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|
| Zustand | Modernisiert | Baujahr Wärmerezeuger | 2021 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis | Warmwasser enthalten | Ja |
| Endenergieverbrauch | 108 kWh/(m ² a) | Befeuerung | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 18.07.2028 | Heizungsart | Gasetagenheizung |
| Energieeffizienzklasse | D | Stellplätze | 1 Freiplatz |
| wesentlicher | Erdgas | Balkon | Ja |
| Energieträger | | Vermietet | Ja |

Beschreibung

Die gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1956 und wurde in den Jahren 2021 bis 2023 umfassend modernisiert. Die Renovierungsmaßnahmen erfolgten nahezu kernsaniert und schaffen einen zeitgemäßen Wohnkomfort mit ansprechender Ausstattung.

Zur Wohnung gehört ein überdachter Stellplatz im Innenhof, der im Kaufpreis enthalten ist. Die Immobilie ist aktuell vermietet und stellt somit eine attraktive Kapitalanlage mit gesicherten Mieteinnahmen dar. Das Mietverhältnis besteht seit 2025.

Die Wohnung verfügt über eine praktische und gut durchdachte Grundrissgestaltung.

Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt:

- * Flur
- * Gäste-WC
- * Schlafzimmer
- * Badezimmer mit Dusche
- * Wohnküche
- * Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Die Räume sind hell und freundlich gestaltet und bieten ein angenehmes Wohngefühl.

Im Zuge der umfangreichen Renovierungsarbeiten zwischen 2021 und 2023 wurde die Wohnung nahezu vollständig modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gasetagenheizung mit Brennwerttechnik. Die Heiztherme wurde im Jahr 2021 erneuert und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Ein separater Kamin steht ausschließlich dieser Wohneinheit zur Verfügung.

Die Kunststoffenster stammen aus dem Jahr 1983 und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Der Dachboden ist als Kaltdach ausgeführt und nicht gedämmt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet damit eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Ab August 2026 beträgt die vertraglich vereinbarte Kaltmiete 590,00 € monatlich. Für den zugehörigen Stellplatz werden zusätzlich 40,00 € monatlich erzielt.

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Neustadt an der Weinstraße. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar.

Ausstattung

- Stellplatz inkl.
- 2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon
- letzte Renovierungen 2021/2023
- stabil vermietet (590€ + 40€ Stellplatz)
- Energieeffizienzklasse D
- Zentrale Lage - Ideal als Kapitalanlage

Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt.

Daten zum Energieausweis: Verbrauchsausweis
Baujahr Gebäude: 1956
Baujahr Wärmeerzeuger: 2021 (Heizungsanlage)
Endenergiebedarf des Gebäudes: 108 kWh/ (m²*a)
Energieeffizienzklasse: D

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 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 gelegenem Wohnraum verzeichnet.

Fußläufig erreichen Sie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, kulturelle Einrichtungen, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken.

Sehr gute Verkehrsanbindung mit naher Autobahnanbindung A65 und zum Bahnhof, der mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Gehminuten erreichbar ist und Zugverbindungen in Richtung Mannheim, Ludwigshafen/KL, Saarbrücken bzw. Bad Dürkheim, Grünstadt und Karlsruhe bietet.

Der öffentliche Personennahverkehr ist mittels diverser Buslinien sehr gut organisiert. Eine Bushaltestelle und der Bahn-Anschluss Neustadt-Süd befinden sich fußläufig.

Sonstige Angaben

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.