Viel Platz für die Familie, ein Garten direkt am Wald und ein besonders attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis



67468 Neidenfels

Details

ImmoNr	N479	Wohnfläche	ca. 150 m²
Objektart	Haus	Nutzfläche	ca. 20 m²
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Anzahl Zimmer	6,5
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Küchen	1,00
Kaufpreis	210.000,00 €	Grundstücksgröße	ca. 406 m²
Außen-Provision	3,57% inkl. MWSt.	Anzahl Wohneinheiten	2

Ihr Ansprechpartner
Firma Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e.K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel./Mobil: 06321 / 38 68 38 / 0151 64417 669

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Baujahr	1968	Baujahr Wärmeerzeuger	2018
Zustand	Gepflegt	Warmwasser enthalten	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis	Befeuerung	Öl
Endenergiebedarf	290,5 kWh/(m²a)	Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Energieausweis gültig bis	07.04.2036	Etagenzahl	3
Energieeffizienzklasse	H	Stellplätze	1 Garage
wesentlicher Energieträger	Öl	Balkon	Ja
		Terrasse	Ja
		Verfügbar ab	Ab sofort

Beschreibung

Viel Platz, unmittelbare Nähe zum Wald und ein kurzfristiger Einzug: Diese preisreduzierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1968/69 bietet rund 150 m² Wohnfläche, 6,5 Zimmer und flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, mehrere Generationen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Das Haus ist vollständig geräumt und kann zeitnah übernommen werden. Nach den gewünschten persönlichen Anpassungen ist ein schneller Einzug möglich.

Wichtige Investitionen wurden bereits vorgenommen: Die Ölheizung wurde 2018 erneuert. Der Öltank ist vollständig gefüllt und reicht nach Einschätzung der Eigentümer bei vergleichbarem Verbrauch voraussichtlich für rund zwei Jahre. Damit steht den neuen Eigentümern zunächst eine wertvolle Heizkostenreserve zur Verfügung.

Auch die Fenster wurden weitgehend modernisiert und sind dreifach verglast. Lediglich ein Fenster im Anbau stammt noch aus dem Jahr 1985 und verfügt über Zweifachverglasung.

Die angenehm geschnittenen Räume lassen sich vielseitig nutzen – etwa als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Der Anbau eignet sich beispielsweise als Gästebereich, Homeoffice, Rückzugsort für ein älteres Kind oder als separat nutzbarer Wohnbereich. Die Möglichkeit für eine zweite Küche ist bereits vorhanden. Ein weiteres Bad mit Dusche und WC im Dachgeschoss erhöht den Wohnkomfort.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und soliden Gesamtzustand. Dem Baujahr entsprechend sind Modernisierungen insbesondere bei Elektrik, Sanitär sowie einzelnen Wand- und Bodenbelägen einzuplanen. Diese können schrittweise nach den eigenen Vorstellungen umgesetzt werden, während wesentliche Investitionen in Heizung und Fenster bereits erfolgt sind.

Ein besonderer Vorzug ist der Garten in unmittelbarer Waldrandlage. Das Grundstück reicht bis an den Waldweg und bietet am oberen Ende einen direkten Zugang ins Grüne. Spaziergänge und Erholung in der Natur beginnen hier direkt vor der Haustür.

Zum Anwesen gehören ca. 286 m² Grundstücksfläche mit Wohnhaus und Terrasse sowie weitere ca. 120 m² Gartenfläche bis zum Waldweg. Ein Schuppen, kleinere Nebengebäude und vorhandene Kleintierstal-

lungen schaffen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage und ein Stellplatz direkt am Haus runden das Angebot ab.

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die viel Wohnfläche, Natur und Flexibilität suchen und zugleich von der kurzfristigen Verfügbarkeit sowie den bereits erfolgten Modernisierungen profitieren möchten.

Ausstattung

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick:

- ca. 150 m^2 Wohnfläche und 6,5 Zimmer
- Kurzfristige Übergabe und schneller Einzug möglich
- Ölheizung aus dem Jahr 2018
- Vollständig gefüllter Öltank – voraussichtlich ausreichend für rund zwei Jahre
- Fenster überwiegend modernisiert und dreifach verglast
- Flexibel nutzbarer Anbau mit Anschlussmöglichkeit für eine zweite Küche
- Zwei Bäder
- Garage und Stellplatz
- Garten mit direktem Zugang zum Waldweg

Daten zum Energieausweis: Bedarfsausweis
Das Haus wird mit Öl-Zentralheizung beheizt.
Baujahr Gebäude: ursprünglich 1968, Anbau von 1985
Baujahr Wärmeerzeuger: 2018
Endenergiebedarf des Gebäudes: 290,5 kWh/ (m^2*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 Ortsgemeinde Neidenfels liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Pfälzerwaldes und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die idyllische Lage im Landkreis Bad Dürkheim macht den Ort besonders attraktiv für Menschen, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen.

Eine Grundschule sowie angegliederte Kita befindet sich im Ort sowie Einkaufsmöglichkeiten binnen 10 min im Nachbarort Lambrecht zu erreichen.

Ihr Ansprechpartner
Firma Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e.K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel./Mobil: 06321 / 38 68 38 / 0151 64417 669

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Umgeben von dichten Wäldern, Wanderwegen und markanten Felsformationen bietet Neidenfels einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die historische Burgruine Neidenfels prägt das Ortsbild und verleiht der Gemeinde ihren besonderen Charme. Ob Wandern, Radfahren oder entspannte Spaziergänge – die Natur beginnt hier direkt vor der Haustür.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung. Über die B39 sowie den Bahnhof im Ort sind Neustadt an der Weinstraße, Kaiserslautern und die umliegenden Gemeinden bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in den nahegelegenen Orten und sind schnell erreichbar.

Neidenfels eignet sich ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten. Die Kombination aus landschaftlicher Schönheit, ruhigem Wohnumfeld und guter Anbindung macht diesen Standort besonders lebenswert.

Sonstige Angaben

Käuferprovision:
3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Raisch Immobilien e. K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt
Tel. 06321 - 386838, Fax: 06321 - 489524
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.