

Kapitalanlage mit Zukunft – EG-Wohnung mit Balkon & Garage in Toplage Hambacher Höhe



67434 Neustadt an der Weinstraße

Details

ImmoNr	N477	Kaufpreis	237.000,00 €
Objektart	Wohnung	Außen-Provision	3,57 % einschließlich MwSt.
Objekttyp	Erdgeschoss	Hausgeld	155,00 €
Nutzungsart	Wohnen	Wohnfläche	ca. 83 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Nutzfläche	ca. 14 m ²
Etage	Erdgeschoss		

Anzahl Zimmer	3,5	wesentlicher	Fernwärme
Anzahl Schlafzimmer	2	Energieträger	
Anzahl Badezimmer	1	Baujahr Wärmerezeuger	2011
Anzahl sep. WC	1	Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr	1969	Heizungsart	Fernwärme
Zustand	Modernisiert	Etagenzahl	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Endenergieverbrauch	101,6 kWh/(m ² a)	Kabel TV	Ja
Energieausweis gültig bis	12.02.2033	Stellplätze	1 Garage
Energieeffizienzklasse	D	Balkon	Ja
		Vermietet	Ja

Beschreibung

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung auf der beliebten Hambacher Höhe in Neustadt an der Weinstraße verbindet gleich mehrere Vorteile miteinander: eine ruhige und gefragte Wohnlage, eine solide Vermietungssituation sowie die Möglichkeit, die Wohnung später selbst als komfortablen Alterswohnsitz zu nutzen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten und bietet damit ein angenehmes, überschaubares Wohnumfeld. Besonders für Kapitalanleger mit Weitblick eröffnet sich hier eine interessante Perspektive: Die Immobilie ist seit 2018 zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 780,- € inklusive Garage. Gleichzeitig bietet die Erdgeschosslage ideale Voraussetzungen für eine spätere Eigennutzung – beispielsweise als altersgerechter Rückzugsort in ruhiger Wohnlage.

Der großzügige, windgeschützte Balkon in Südausrichtung erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen geschützten Platz zum Entspannen. Die vorhandene Garage hinter dem Haus sorgt zusätzlich für Komfort und unterstreicht die Alltagstauglichkeit der Immobilie – sowohl für heutige Mieter als auch für zukünftige Eigennutzer.

Die Wohnung wurde im Jahr 2018 umfassend renoviert und präsentiert sich bis heute in einem gepflegten Zustand. Erneuert wurden unter anderem Elektrik, Sanitärbereiche sowie Leitungen. Auch Badezimmer und Gäste-WC wurden modernisiert. Dadurch bietet die Immobilie eine solide Basis ohne kurzfristigen Modernisierungsdruck.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die Lage auf der Hambacher Höhe – einer der gefragtesten Wohnlagen Neustadts. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Natur macht diesen Standort langfristig attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Grundschule sowie der Hauptbahnhof sind gut erreichbar. Gleichzeitig laden die Weinberge und der Pfälzer Wald zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Käufer, die heute in eine wertbeständige Immobilie investieren und sich gleichzeitig die Option offenhalten möchten, später selbst in einer ruhigen und begehrten Wohnlage zu wohnen.

Ausstattung

Aus Gründen der Privatsphäre können wir keine Fotos der vermieteten Wohnung veröffentlichen.

Diese Eigentumswohnung wurde 2018 renoviert und ist vermietet.
Sie ist wie folgt ausgestattet:

- Elektrik 2018 erneuert, FI-Schutzschalter vorhanden.
- 2018 Komplettsanierung des Badezimmers und separatem WC mit Erneuerung der alten Ver- und Entsorgungsleitungen ab Kellerdecke bis unter die Decke des Erdgeschosses
- Alle Türen und Türzargen in der Wohnung wurden weiß lackiert.
- Alle Kunststofffenster in der Wohnung sind doppelverglast und mit Seilzug-Rollläden 2018 ausgestattet (keine Rollläden im Bad und Gäste-WC). Die Fenster wurden und die Balkontür wurden ebenfalls ausgetauscht.
- Beide Schlafzimmer sind mit einem Vinylboden (CV) ausgestattet.
- Das Wohnzimmer und das Esszimmer sind mit Parkettboden ausgestattet.
- In der Küche und in dem Flur ist ein Linoleumboden verlegt.
- Das Bad und das Gäste-WC wurden 2018 renoviert.
- Im Keller befindet sich eine Gemeinschaftswaschküche/ Trockenraum (für drei Wohneinheiten) und ein offener Gemeinschafts-Abstellraum (für sechs Wohneinheiten).
- 2003 Erneuerung des alten Rohrnetzes im Keller vom Heizraum bis zu den Übergabepunkten der Steigleitungen.
- Zu dieser Wohnung gehört ein Kellerraum (ca. 14 m²) und eine Garage.
- Die Zentralheizung (Fernwärme) wurde 2011 erneuert.

Das Haus wird über Fernwärme beheizt.

Daten zum Energieausweis:

Baujahr Gebäude: 1969

Baujahr Wärmeerzeuger: 2011

Endenergieverbrauch des Gebäudes: 101,6 kWh/ (m²*a)

Primärenergieverbrauch des Gebäudes: 71,1 kWh/ (m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Lage

Die Hambacher Höhe zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Neustadt an der Weinstraße. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Bäckereien sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Autobahn A65. Gleichzeitig genießen Sie die Nähe zu den Weinbergen und dem Pfälzer Wald – ideal für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen.

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.