Gemütliches Reihenmittelhaus mit Terrasse, Balkon und Garage – gut gelegen mit kurzen Wegen

67433 Neustadt an der Weinstraße

Details

ImmoNr	N497	Wohnfläche	ca. 85 m²
Objektart	Haus	Nutzfläche	ca. 37 m²
Objekttyp	Reihenmittel	Anzahl Zimmer	4
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Schlafzimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	237.000,00 €	Anzahl Küchen	1
Außen-Provision	3,57% inkl. MWSt.	Grundstücksgröße	ca. 193 m²

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

Tel.: 06321 - 38 68 38

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

Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Baujahr	1938
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	181,8 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	13.10.2036
Energieeffizienzklasse	F
wesentlicher Energieträger	Elektro

Baujahr Wärmeerzeuger	1994
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Einzelofenheizung
Etagenzahl	4
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche

Beschreibung

Dieses massiv gebaute Reihenmittelhaus bietet ein gemütliches Zuhause für Paare oder Familien mit bis zu zwei Kindern. Mit zwei Vollgeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Vollkeller stehen verschiedene Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Das ursprüngliche Baujahr ist laut den Akten aus dem Stadtarchiv Neustadt vermutlich 1938/2929. Die ersten Unterlagen aus dem Bauarchiv stammen von 1968/1969. Eine grundlegende Sanierung fand 1988 statt. Es befindet sich aktuell in einem gepflegten, aber zeitgemäß zu erneuernden Zustand. Die Beheizung erfolgt über Elektroeinzelöfen (Nachtspeicheröfen).

Die Raumaufteilung entspricht der klassischen Bauweise eines Reihenmittelhauses aus dieser Zeit und bietet eine klare Trennung zwischen den gemeinschaftlich genutzten Wohnbereichen und den privaten Rückzugsräumen.

Der großzügige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus sind das Gäste-WC, das Treppenhaus ins Obergeschoss sowie der Keller zugänglich.

Die Küche ist mit einer Einbauküche in Holzoptik aus dem Jahr 1988 ausgestattet, die über Markengeräte verfügt. Sie geht offen in den angrenzenden Essbereich über. Auch der Übergang zum Wohnzimmer ist offen gestaltet, sodass ein zusammenhängender Wohn- und Essbereich mit knapp 21 m² entsteht.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die ca. 23 m² große Terrasse. Sie erweitert den Wohnbereich in den wärmeren Monaten nach draußen und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe.

Über eine Holztreppe erreichen Sie das erste Obergeschoss. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Eine weitere, schmalere Treppe führt in das ausgebaute Dachgeschoss. Der dortige gemütliche Hobbyraum bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit zusätzliche Abstell- und Nutzflächen. Über einen separaten Außenzugang ist der hintere Grundstücksbereich auch vom Keller aus erreichbar.

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

Tel.: 06321 - 38 68 38

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

Eine Besonderheit ist die Erschließung des Grundstücks von zwei Seiten: Während sich der Hauseingang an der vorderen Straße befindet, erfolgt die Zufahrt zur Garage über die rückwärtige Straße.

Im hinteren Grundstücksbereich liegen die Garage und die derzeit überwiegend gepflasterten Außenflächen. Auch der Vorgarten ist aktuell befestigt. Hier besteht die Möglichkeit, durch eine teilweise Entsiegelung und Begrünung ansprechende Gartenbereiche zu gestalten und zusätzliche Aufenthaltsflächen im Freien zu schaffen.

Das Reihenmittelhaus bietet eine solide Grundlage für Käufer, die ein überschaubares Eigenheim mit funktionaler Raumaufteilung, zusätzlichem Platz im Dachgeschoss und Keller sowie einer Garage suchen. Die gute Infrastruktur und die kurzen Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen das Angebot.

Ausstattung

Sanierungsmaßnahmen
- Gäste-WC und Badezimmer (2017)
- Hauseingangstür erneuert
- Rollläden nachträglich elektrifiziert
- Fenster (2fach verglaste Holzfenster von 1988)
- Böden, Wände, Decken (Fliesen, teilweise Holzdecken)

Daten zum Energieausweis: Bedarfsausweis
- Baujahr Gebäude: vermutlich 1938/1939, Bauunterlagen von 1968/1969
- Endenergiebedarf: 181,8kWh/(m^2·a)
- Energieausweis gültig bis: 13.10.2036
- Energieeffizienzklasse: F
- wesentlicher Energieträger: Strom
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1994

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und familienfreundlichen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Die Umgebung zeichnet sich durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld aus und bietet eine hervorragende Balance zwischen städtischem Komfort und naturnaher Erholung.
Direkt vor Ort profitieren Sie von einer gewachsenen Infrastruktur: Ein modern gestalteter Spielplatz liegt in unmittelbarer Nähe und macht das Viertel besonders attraktiv für Familien. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken – sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Die historische Altstadt von Neustadt an der Weinstraße, bekannt für ihre malerischen Gassen und die pfälzische Lebensart, liegt nur eine kurze Fahrt entfernt. Pendler schätzen zudem die erstklassige Verkehrsanbindung: Die Bundesstraße B39 und die Autobahn A65 sind schnell erreicht, wodurch eine optimale Verbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar (Ludwigshafen, Mannheim) sowie nach Karlsruhe

oder Landau gewährleistet ist. Gleichzeitig lädt die unmittelbare Nähe zum Pfälzerwald und den idyllischen Weindörfern zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe und hoher Lebensqualität!

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 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 %. Käufer: 3 % 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.