

Exposé

Einfamilienhaus in Neustadt an der Weinstraße Neustadt ruhiges modern helles EFH Garten, 2 Terrassen, Sauna Dgr. zusätzlichem Büro/Studio



Objekt-Nr. OM-258684

Einfamilienhaus

Verkauf: **500.000 €**

Mobil: 0152 21960839

67435 Neustadt an der Weinstraße
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	633,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	160,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus an der südlichen Weinstraße befindet sich in in bester Lage in Neustadt Duttweiler Es wurde ursprünglich in 1965 erbaut und 1981 um einen Flügel erweitert . Im Jahr 2018 wurde es renoviert + modernisiertes, saniert. Alle Dächer sind gedämmt/ isoliert und neu eingedeckt. Die Fenster und Türen wurden erneuert. freistehendes Einfamilienhaus auf einem 633m² großen Grundstück mit tropischen Garten, welcher mit ausgefallenen Details schön angelegt wurde . Das Objekt besticht durch seine gehobene Innenausstattung und künstlerischen Marmorwänden. Der gesamte Boden im Erdgeschoss ist in Granit verfliesen sowie die Bäder und der Flur mit Treppen bestehen aus Naturstein. In den 3 Zimmer in Obergeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss wurde Laminat verlegt. Das Kellergeschoss ist vollständig verfliesen, beheizbar und hat ein eigenes Studio welches z.B. als weiteres Gästezimmer genutzt werden kann. Das Haus steht ab sofort für solvente Interessenten zum Kauf.

Der Einzug erfolgt nach gegenseitiger Absprache und Zahlung des Kaufpreises. Neben einem Badezimmer, einem separaten Gäste-WC, einem Arbeitszimmer, einer Sauna, einem großen Hobbyraum zählen sechs hübsche Zimmer zu dem Haus. Das 1981 erbaute Gebäude (Komplettsanierung in 1993, weitere Modernisierungen in 2007, 2011 und zuletzt in 2018) . Das EFH wird durch eine Gas-Heizung beheizt. Die Heizungsanlage wurde samt Warmwasserspeicher in 2011 auf den neuesten Stand gebracht (letzte Generalinspektion der Heizanlage im Dezember 2022). In 2018 wurden alle Fenster sowie Türen erneuert, in 2018 wurden ebenfalls die beiden Dächer gedämmt und neu eingedeckt und die Fassade erneuert. Eine Doppelgarage, ein zusätzlicher Stellplatz im Hof für mehrere Autos und zwei Kellerräume stehen Ihnen außerdem zur Verfügung. Der Garten wird durch mehrere Regenwassertanks, einen überdachten gemauerten Doppelgrill, ein Hochbeet mit Tisch, einer Meditationsecke und zwei Gartenterrassen in Naturstein zum Wohlfühlort.

Die Immobilie inkl. Grundstück, Doppelgarage, Stellplätze

mit einer multifunktionalen Sauna und Einbauküche wird privat vom Eigentümer direkt angeboten. Eine Provision ist nicht zu zahlen. Das Haus und das Grundstück sind frei von Lasten.

Bitte um Beachtung:

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Ich bitte ausdrücklich um keine Kontaktaufnahme von gewerblichen Käufern!

Ausstattung

Granit und Naturstein im Innen und Außenbereich, außergewöhnliche gestaltete Wände in Marmor und Granit, bodentiefe Fenster im Studio und im OG, dazu eine Familiensauna (finnische Sauna, Biosauna und Infrarot zuschaltbar, zwei Terrassen, Garten mit Hochbeet und gemauerten Grill, mehrere Regenwassertanks, zusätzliche Stellplätze , Alarmanlage, Wasserfilteranlage in der Küche, Einbauschränke, Starkstromsteckdose und Leitung, gesamte Stromversorgung in 2007 modernisiert, Haus gegen Blitzschlag geerdet, 2 eigenständige SAT Schüsseln und in jedem Zimmer TV und Internetanschlüsse, Sternenhimmel im Bad, Küche und Schlafzimmer

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Eigentümer verkauft das Haus mit Sauna, Einbauküche, Esstisch aus Granit, diverse Einbauschränke u. Einbauregalsysteme, sowie im Garten mit den Regenwassertanks, Hochbeet, Markise. Das zu übernehmende Mobiliar wird zwischen Käufer und Verkäufer abgesprochen und im Kaufvertrag separat ausgewiesen Das Mobiliar, welches vom Käufer nicht erwünscht ist auf wird vor Einzug entfernt. Das EFH hat eine Grundfläche von insgesamt 310m², davon sind 150m² Wohnfläche - aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen

werden die restlichen 160m² als Nutzfläche ausgewiesen. Die Garage hat nochmals eine Nutzfläche von ca. 70m², die Platz für 2 Autos und einer Werkstatt bieten.

Sollte mein Angebot Ihr Interesse geweckt haben, stehen ich privaten, solventen Interessenten gerne für Auskünfte und zur Vereinbarung einer Besichtigung zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass wir nur auf Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Name, Adresse und Rufnummer reagieren.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen.

Die originalen Bauzeichnungen aus dem Jahre 1981 und der im März 2022 erstellte Energieausweis sowie die Nebenkostenabrechnungen aus den letzten Jahren können bei Kaufinteresse vorgelegt werden(zur Info im Durchschnitt über die letzten Jahre wurde im Haus für die Heizung und die Warmwasserzubereitung etwa 1800kwh Gas je Monat verbraucht).

Auf dem Dach befindet sich ein zusätzlicher Hobbyraum, welcher durch eine ausziehbare Treppe begehbar /nutzbar ist.

Das 45 m² große Studio / Büro ist im Erdgeschoss und verfügt zusätzlich über eine große Tür zur großen Terrasse. Vom Wohnzimmer gelangt man über eine Tür zur kleinen Terrasse. Im Obergeschoss sind 3 Schlafzimmer. Der Keller ist ebenfalls als Wohnraum nutzbar wurde aber nicht der Wohnfläche zugerechnet. Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage und 2 Stellplätze.

Gesucht werden ernsthafte Interessenten .Für einen Besichtigungstermin ist ein aktueller Kapital- oder Finanzierungsnachweis sowie ein Identitätsausweis / Personalausweis nötig.

Lage

Das Objekt befindet sich in Neustadt an der Weinstraße Ortsteil Duttweiler. Besonders geprägt wird der Ort durch seinen Weinanbau und die Straußenwirtschaft. Für Mobilität ist dank der in der Nähe verkehrenden Buslinie 574 gesorgt. Fußläufig erreichbar gibt es einen Kindergarten und Bäcker mit DHL Annahme. In den ca. 3-5km entfernten Nachbarortsteilen Geinsheim und Lachen-Speyerdorf finden Sie darüber hinaus weitere Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Schulen. Über die B 39 ist man an das überregionale Straßennetz angebunden. 6 km westlich verläuft die Autobahn A65 (Ludwigshafen am Rhein – Karlsruhe). 10 km östlich liegt die B9 (Ludwigshafen–Wörth am Rhein), über die nach weiteren 4 km die A61 erreicht werden kann. Dadurch sind die größeren Städte wie Ludwigshafen oder auch Mannheim in Kürze zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Einfamilienhaus mit Garten NW

Exposé - Galerie



EFH Neustadt Weinstraße



großzügiger Eingangsbereich

Exposé - Galerie



EFH mit überdachtem Eingang



Wohn- und Essbereich EG

Exposé - Galerie



Esstisch aus Granit EG



Wohn- und Essbereich EG

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich EG



Studio/Büro EG Gartenaussicht

Exposé - Galerie



Studio hohe Decke EG



Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche + Bar mit Himmel



Gäste WC EG



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Gäste- oder Kinderzimmer 1



Gäste- oder Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Sternenhimmel



Schlafzimmer mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Badezimmer Tageslichtbad



Badzimmer OG

Exposé - Galerie



Badewanne mit Marmor



Sternenhimmel Bad Lack

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer o. Studio im DG



Gästezimmer Keller

Exposé - Galerie



Sauna mit Infrarot



Sauna mit Dusche

Exposé - Galerie



große Gartenterrasse



Sonnenterrasse

Exposé - Galerie



kleine Terrasse zur Garage



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Garage Innen



Garage mit Werkbank

Exposé - Galerie



Garage mit Schränken



gemauerter, überdachter Grill

Exposé - Galerie



Hochbeet mit Tisch Regenwasser



Aussicht Garten

Exposé - Grundrisse



EFH NW EG + Garage

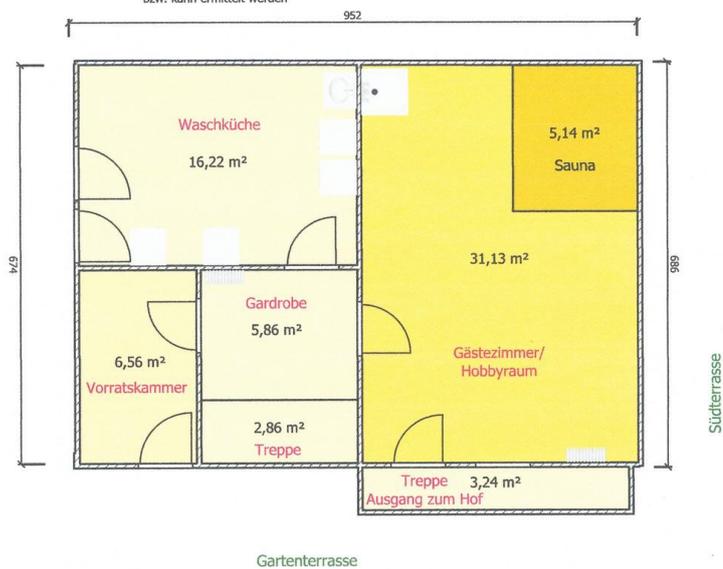


EFH NW Dach

Exposé - Grundrisse

Grundriss EFH NW

Keller
m²
automatisch erstellt *
*die exakte Berechnung
wird bei Besichtigung vorgelegt
bzw. kann ermittelt werden



EFH NW Keller

Exposé - Grundrisse

