

Exposé

Wohnung in Neuhofen

**EXKLUSIVER WOHNTRAUM - Erstbezug nach
Komplettsanierung – 2-ZKB mit Süd-Balkon, Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-416991

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Rehbachstraße 42
67141 Neuhofen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	293 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen auf Neubau-Niveau

Sichern Sie sich den Erstbezug dieser außergewöhnlichen, komplett kernsanierten 2-Zimmer-Eigentumswohnung, die den höchsten Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird. Das Objekt präsentiert sich auf 67,5 m² Wohnfläche als wahres Juwel – perfekt für den anspruchsvollen Eigennutzer oder den renditeorientierten Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses und ist dank zwei moderner Aufzüge bequem und barrierefrei zu erreichen.

Der Grundriss ist optimal auf zeitgemäßes Wohnen zugeschnitten. Vom großzügigen Eingangsbereich aus erschließen sich das schicke neue Badezimmer und der offen gestaltete Hauptwohnbereich.

Das Zentrum der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, der nahtlos in die offen gestaltete Küchenzone übergeht. Hier können Sie Ihre persönlichen kulinarischen Träume verwirklichen – gerne vermitteln wir Ihnen auf Wunsch die Planung und Umsetzung Ihrer Traumküche.

Das helle, geräumige Schlafzimmer bietet ebenfalls eine gemütliche Atmosphäre durch bodentiefe Fenster und beste Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Ein besonderes Highlight ist der über die gesamte Wohnungsbreite verlaufende, überdachte XXL-Balkon. Er ist sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus begehbar und bietet einen wunderschönen, ruhigen Ausblick ins Grüne. Erleben Sie hier entspannte Stunden in Ihrer privaten Oase.

Bei der Sanierung wurde Wert auf Qualität und zeitloses Design gelegt. Das moderne Badezimmer ist ein echtes Wellness-Erlebnis und glänzt mit:

- Walk-in Regendusche
- Beheizbarem Handtuchhalter
- Formvollem Hänge-WC
- Elegantem LED-Leuchtspiegel
- Modernem Waschtisch mit Unterschrank

Das attraktive Angebot wird perfekt abgerundet durch einen eigenen, praktischen Kellerraum sowie einen privaten Außenstellplatz, der für 8.000 EUR mit der Wohnung verkauft wird.

Profitieren Sie als Kapitalanleger von einem vollständig renovierten sofort vermietbaren Objekt, das dank seiner hochwertigen Sanierung und der attraktiven Lage eine stabile und sichere Rendite bietet.

Das Hausgeld beträgt 293,00 Euro, von denen 209,00 Euro auf den Mieter umgelegt werden können. Basierend auf mehreren baugleichen Referenzobjekten im Nachbarhaus ist eine Kaltmiete von 880 Euro zzgl. 40 Euro für den Stellplatz realistisch. Somit ergibt sich eine Rendite von 4,4 %.

Als Eigennutzer genießen Sie das Privileg des Erstbezugs in eine schlüsselfertige Immobilie in Top-Zustand.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem herausragenden Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Impressum

NIO LIVING GmbH

Rehhütter Str. 51A

67141 Neuhofen

Handelsregister: HRB 70218

Registergericht: Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein

Vertreten durch: Andreas Niopek und Dr. Sandra Niopek-Witz

Kontakt

Telefon: +49 (0) 155-10018859

E-Mail: info(at)nioliving.de

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:

DE453791366

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer

Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Lage

Die Wohnung liegt am westlichen Ortsrand von Neuhofen in direkter Nähe zum Badeweier „Steinerne Brücke“ am Naherholungsgebiet. Sie verfügt über einen sehr guten Anschluss zur B9 und bietet damit eine schnelle Verbindung nach Ludwigshafen/ Mannheim sowie Speyer. Fußläufig liegt nur wenige Meter entfernt eine Bushaltestelle, die ebenfalls einen schnellen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Speyer oder Ludwigshafen/Mannheim ermöglicht. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Supermärkte (Aldi, Edeka, Netto), Post, Bank, Minimarkt, Tankstelle und Fitnessstudio), sowie Kindergärten, Ärzte und Grundschule sind in der näheren Umgebung zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

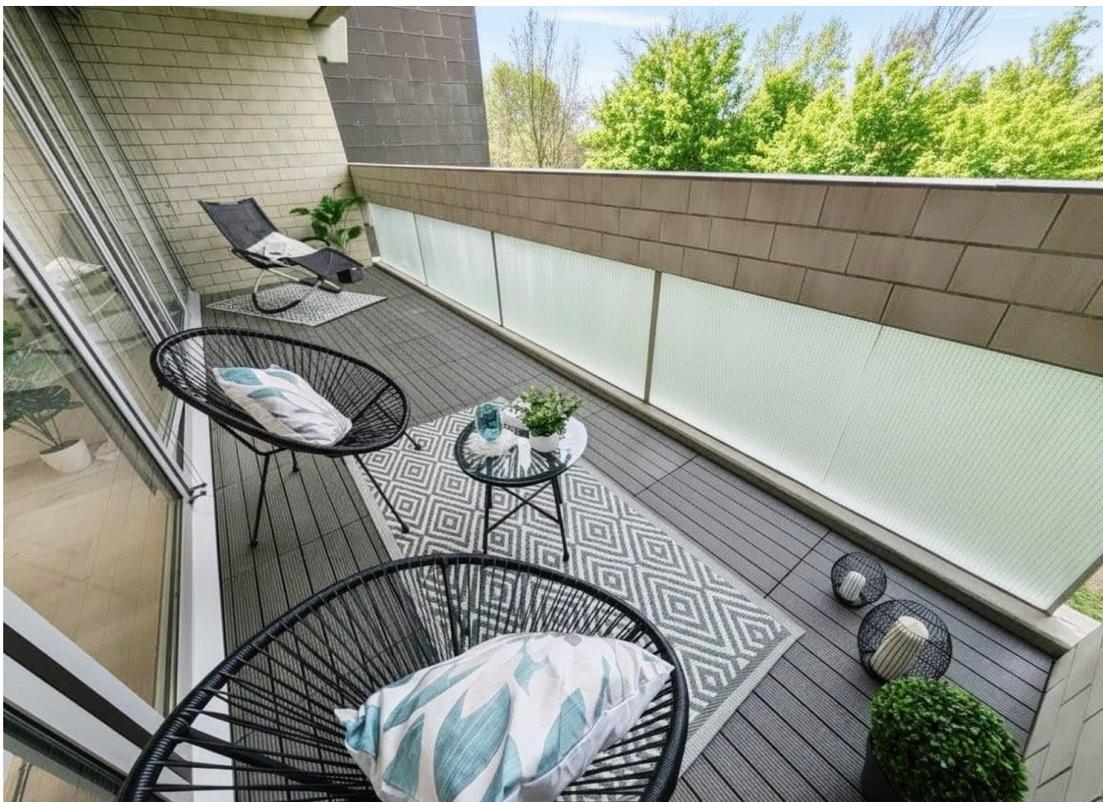


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon