

Exposé

Wohnung in Neustadt an der Weinstraße

115 m² wunderschöne Maisonette Wohnung mit neuer Terrasse & Charme – Neustadt Kernstadt



Objekt-Nr. OM-418848

Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Hindenburgerstr 96
67433 Neustadt an der Weinstraße
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1924	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.02.2026
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	115,27 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	29,37 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	130 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	3.105 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht die Wohnung WHG 1, eine großzügige Maisonette-Wohnung mit ca. 115,27 m² Wohnfläche, gelegen im 1. Obergeschoß des Vorderhauses mit direktem Bezug zum Hauseingang. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen (1. und 2. Obergeschoß) und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, viel Licht und ein besonderes Wohnambiente.

Das Gebäude selbst präsentiert sich sehr gepflegt und architektonisch ansprechend.

Renovierung & Zustand:

Die Wohnung wird derzeit umfassend renoviert und nach Fertigstellung in einem modernen, sehr gepflegten Zustand übergeben:

- Alle Räume neu gestrichen
- Neue Fenster in der gesamten Wohnung
- Neue Wohnungseingangstür
- Neue Sockelleisten
- Neue Lichtschalter & Steckdosen
- Badezimmer optisch aufgefrischt
- Große Terrasse wird vollständig erneuert inkl. neuer Abdichtung

Grundriss & Raumaufteilung – WHG 1:

1. Obergeschoß – Wohnen & Gäste:

- Diele (ca. 5,83 m²)
 - Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 39,47 m²
 - Separater Küchenbereich mit ca. 14,40 m²
 - Tageslicht Badezimmer mit ca. 5,69 m²
 - Weiteres Zimmer mit ca. 9,12 m²
- ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Zugang zur großen Terrasse
- ca. 18 m² Gesamtfläche, wird komplett neu hergestellt

Hinweis:

Im unteren Wohnbereich ist die Deckenhöhe etwas niedriger als üblich, was dem Raum einen gemütlichen, wohnlichen Charakter verleiht und sich im Alltag sehr gut nutzen lässt.

2. Obergeschoß – privater Rückzugsbereich:

Das obere Geschoss ist ideal als privater Schlaf- und Arbeitsbereich konzipiert:

- Schlafzimmer (ca. 8,62 m²)
- Arbeits- / Ankleidezimmer (ca. 7,81 m²)
- Flur mit ca. 15,38 m²

Wunderschöne Holzdecke mit warmem, besonderem Wohnambiente

+ Kleiner französischer Balkon

Besonders hervorzuheben:

Das gesamte obere Geschoss ist vollständig gedämmt

Neue Fenster sorgen für sehr gute Wärme- und Schalldämmung

Fenster auf beiden Seiten ermöglichen optimalen Durchzug im Sommer

Gleichzeitig viel natürlicher Lichteinfall, der ein helles, freundliches Raumgefühl schafft

Diese Ebene eignet sich perfekt als Schlafzimmer mit Ankleide und Homeoffice – ruhig, privat und klar getrennt vom Wohn- und Gästebereich.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Kellerbereich mit Möglichkeit zum Aufstellen von Waschmaschine & Trockner

- Sehr gepflegtes Gesamtobjekt

- Zentrale Innenstadtlage mit kurzen Wegen zu Einkauf, Gastronomie und ÖPNV

Optional:

- Garage im Nachbargebäude anmietbar für 70 € / Monat

Kurzüberblick:

Wohnung WHG 1

ca. 115,27 m² reine Wohnfläche - Gesamtfläche ca. 144,64 m²

Maisonette über 1. & 2. Obergeschoss

Großer Wohn-/Essbereich

3 flexibel nutzbare Zimmer

Große Terrasse (ca. 18 m²)

Frisch renoviert

Keller mit Waschmöglichkeit

Garage optional

Neustadt – zentrale Lage

Fazit:

Eine außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit klarer Trennung von Wohnen und Rückzug, viel Licht, hochwertiger Renovierung und großzügiger Terrasse – ideal für Paare, Homeoffice-Nutzer oder kleine Familien, die zentral wohnen und dennoch Raum und Atmosphäre schätzen.

Ausstattung

Wohnung WHG 1

ca. 115,27 m² reine Wohnfläche - Gesamtfläche ca. 144,64 m²

Maisonette über 1. & 2. Obergeschoss

Großer Wohn-/Essbereich

3 flexibel nutzbare Zimmer

Große Terrasse (ca. 18 m²)

Frisch renoviert

Keller mit Waschmöglichkeit

Garage optional

Neustadt – zentrale Lage

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad

Sonstiges

Die Anmietung einer Garage in begehrter Innenstadtlage direkt vor der eigenen Haustüre ist optional und abhängig von der Verfügbarkeit für 70€ p.m. möglich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Hindenburgstraße, mitten in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße – eine Lage, die urbanes Leben mit Wohnqualität verbindet.

Diese zentrale Adresse bietet Dir alles, was man zum Alltag braucht, direkt vor der Haustür oder in wenigen Minuten zu Fuß:

- ✓ vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und kleine Geschäfte
- ✓ Cafés, Restaurants und Bars für Freizeit & Genuss
- ✓ Ärzte, Apotheken und Dienstleister für den täglichen Bedarf
- ✓ sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- ✓ kurze Wege zu Schulen, Kindergärten und urbaner Infrastruktur

ImmobilienScout24

Trotz der zentralen Lage ist die Umgebung angenehm ruhig und lebenswert – ein perfekter Mix aus Stadtleben und Wohnkomfort.

Dank der Nähe zu Grünflächen, Parks und Radwegen lässt sich der Pfälzer Lebensstil mit seinen Outdoor- und Freizeitangeboten ideal genießen. Und die Lage am Rand des Pfälzerwaldes macht Neustadt zu einem Standort, der Natur und Stadt auf hervorragende Weise verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich inkl. Treppe

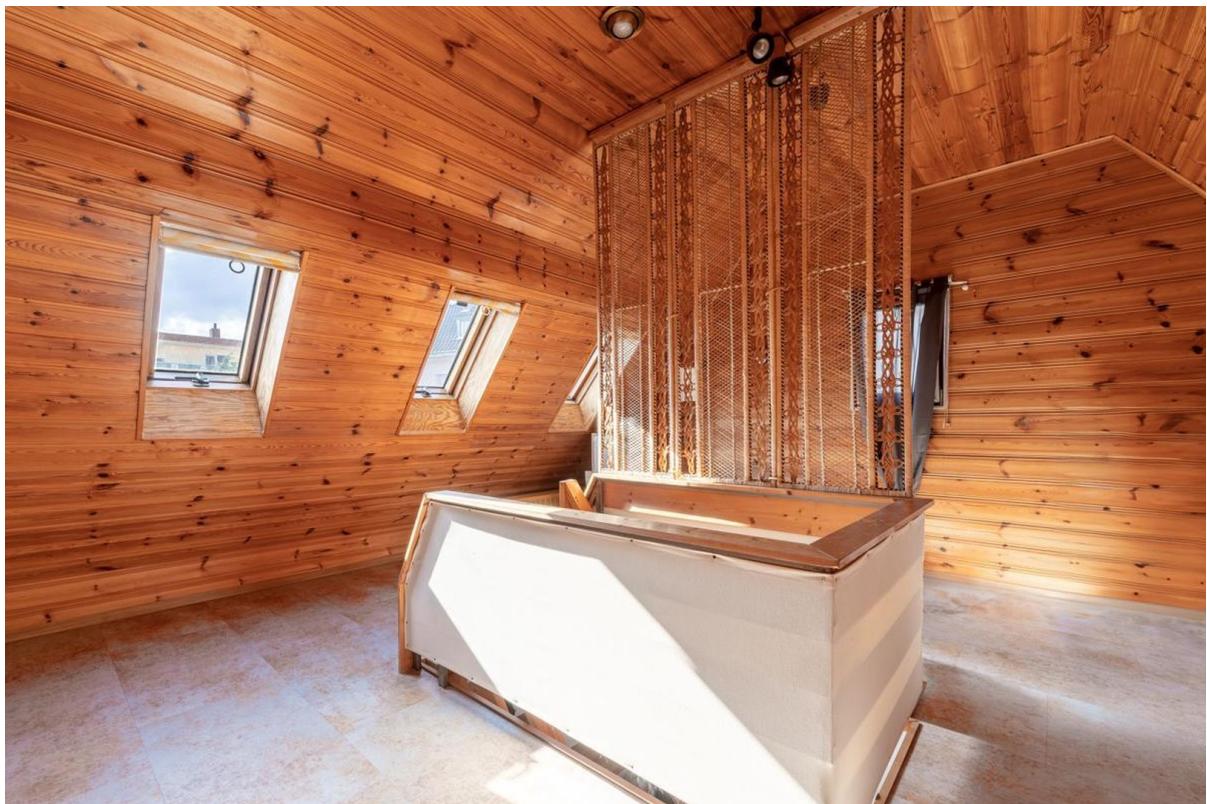


Küche

Exposé - Galerie

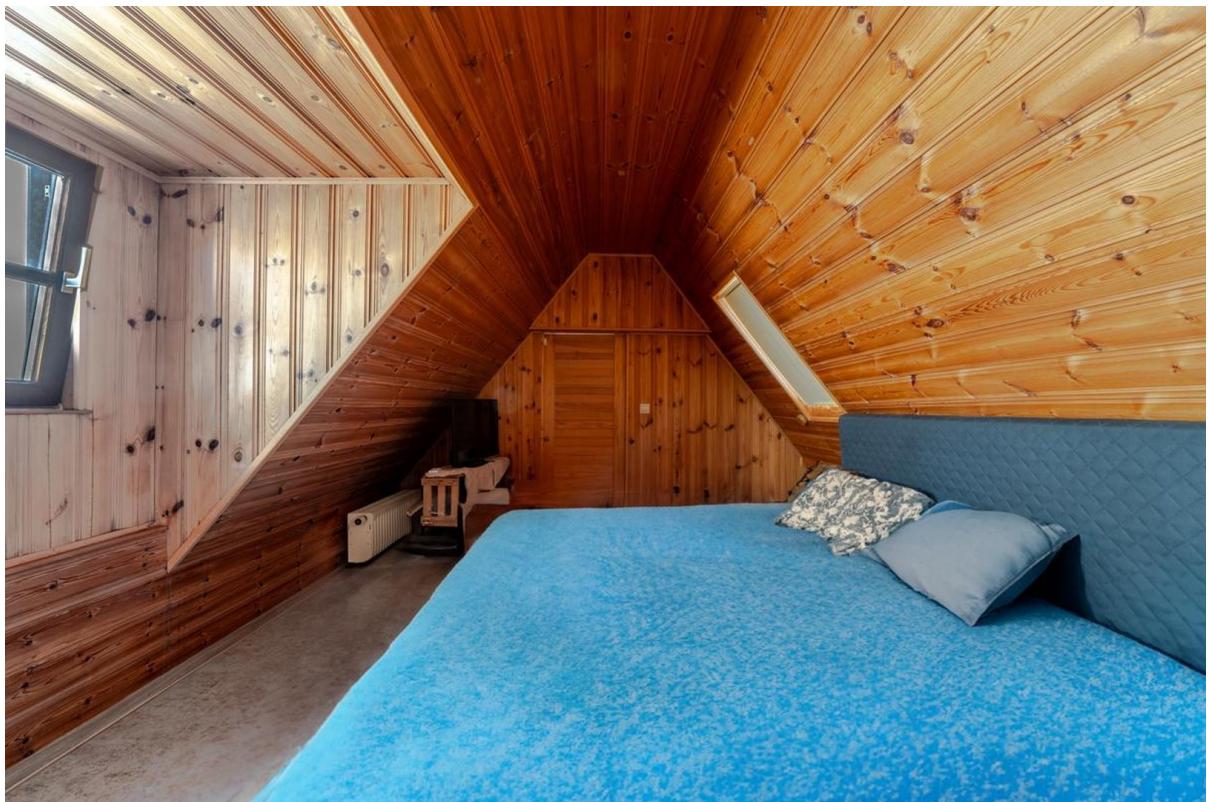


Terrasse



DG Zugang

Exposé - Galerie



DG



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Balkone 1



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Zimmer 1



DG

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie

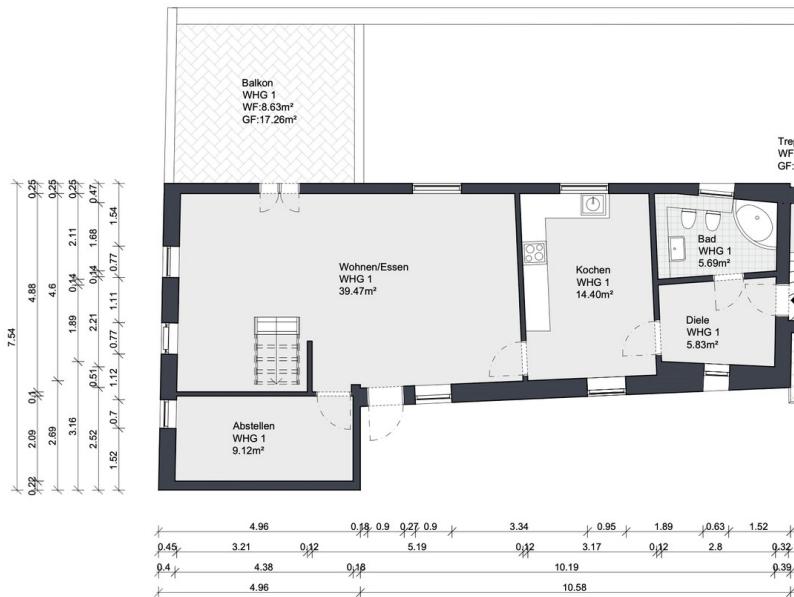


Zugang DG

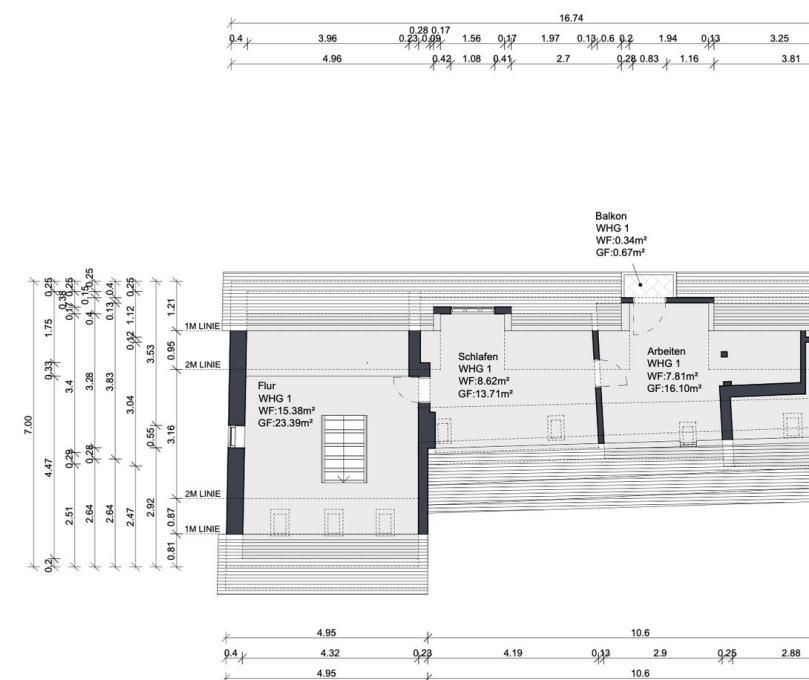


Französischer Balkon DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss DG

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Projektnummer **241223-KB-GB-WHG1**

Grundrisswerk

Langgasse 94 | 67454 Haßloch | 0176 60398147

OBJEKTDATEN



Winzingerstraße **37**

Hindenburgstraße **96 / 98**

Straße Hausnummer

67435 **Neustadt**

PLZ Ort

1926/1955/1964 **Mischobjekt**

Baujahr Objektart / Wohnungsnr.

AUFTAGGEBER



Gabriele Bügler

Vorname / Name / Firma

In der Aachen **27**

Straße Hausnummer

67435 **Neustadt**

PLZ Ort

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Etage	Raum	Länge	Breite	Fläche (m ²)	Anrechnung	Fläche Total (m ²)
-------	------	-------	--------	--------------------------	------------	--------------------------------

Wohnung 1

1.Obergeschoss

Diele	CAD	CAD	5,83	100 %	5,83
Bad	CAD	CAD	5,69	100 %	5,69
Kochen	CAD	CAD	14,40	100 %	14,40
Wohnen/Essen	CAD	CAD	39,47	100 %	39,47
Abstellen	CAD	CAD	9,12	100 %	9,12
Balkon	CAD	CAD	17,26	50 %	8,63

1.Obergeschoss Wohnung 1 Summe

91,77

83,14

2.Obergeschoss

Flur	CAD	CAD	11,62	100 %	11,62
+	CAD	CAD	3,72	50 %	1,86
+	CAD	CAD	3,79	50 %	1,90
+	CAD	CAD	1,65	0 %	0,00
+	CAD	CAD	2,61	0 %	0,00
Schlafen	CAD	CAD	5,73	100 %	5,73
+	CAD	CAD	3,25	50 %	1,63
+	CAD	CAD	2,08	50 %	1,04
+	CAD	CAD	0,43	50 %	0,22
+	CAD	CAD	0,89	0 %	0,00
+	CAD	CAD	0,21	0 %	0,00

	+	CAD	CAD	1,12	0 %	0,00
Arbeiten		CAD	CAD	5,19	100 %	5,19
	+	CAD	CAD	2,22	50 %	1,11
	+	CAD	CAD	0,71	50 %	0,36
	+	CAD	CAD	2,30	50 %	1,15
	+	CAD	CAD	2,30	0 %	0,00
	+	CAD	CAD	0,54	0 %	0,00
Balkon		CAD	CAD	1,84	0 %	0,00
2.Obergeschoß Wohnung 1 Summe				52,87		32,13

Gesamtnettogrundfläche

144,64

Gesamtwohnfläche WHG 1 nach WoFlV

115,27

Die Ermittlung der Flächen erfolgte aufgrund einer CAD-Zeichnung nach WoFlV (BGBI, S. 2346).
Das Objekt wurde vom Auftragnehmer besichtigt und ein digitales Aufmaß erstellt



Haßloch, 23.12.2024

Grundrisswerk | Langgasse 94 | 67454 Haßloch | 0176 60398147 | info@grundrisswerk.de | www.grundrisswerk.de