

# Exposé

## Wohnung in Neustadt an der Weinstraße

**Besondere Maisonette-Wohnung (105m<sup>2</sup>) mit großer zusätzlicher 38m<sup>2</sup> Dachterrasse – Neustadt Kernstadt**



Objekt-Nr. **OM-418852**

### Wohnung

Vermietung: **988 € + NK**

Hindenburgstr 96  
67433 Neustadt an der Weinstraße  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1924
Etagen	2
Zimmer	3,00
Wohnfläche	104,11 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Nebenkosten	140 €
Miete Garage/Stellpl.	70 €
Mietsicherheit	2.964 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.07.2026
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Garagen	1
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht die Wohnung WHG 3, eine außergewöhnliche Wohnung mit ca. 104,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV, verteilt auf 2. Obergeschoss und Dachgeschoss, gelegen im selben gepflegten Objekt in der Hindenburgstraße 96 in Neustadt an der Weinstraße.

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Dachterrasse mit ca. 38 m<sup>2</sup> Grundfläche, die nur zu 25 % in die Wohnfläche eingerechnet wird – ein echtes Plus an Lebensqualität mitten in der Stadt.

Renovierung & Zustand:

Die Wohnung wird aktuell umfassend renoviert und nach Fertigstellung in einem modernen und sehr gepflegten Zustand übergeben. (Die Bilder sind vor der Renovierung entstanden)

Im Zuge der Arbeiten werden:

alle Räume vollständig neu gestrichen in weiß (Bilder noch vor Renovierung)

eine neue Wohnungseingangstür eingebaut

alle Zimmertüren neu gestrichen

neue Sockelleisten montiert

sämtliche Fenster erneuert

das Badezimmer optisch aufgefrischt

Auch die Dachterrasse wird noch vollständig renoviert, inklusive neuer Fliesen, und bietet künftig einen wundervollen Ausblick über Neustadt.

Raumaufteilung & Wohnkonzept – WHG 3:

2. Obergeschoss – Wohnen & Alltag

Diele (ca. 2,86 m<sup>2</sup>)

Wohn- & Essbereich (ca. 17,15 m<sup>2</sup>) → zusätzlich ist eine voll funktionsfähige Klimaanlage im Wohnbereich installiert, die an warmen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt

Separater Küchenbereich (ca. 7,69 m<sup>2</sup>)

Schlafzimmer (ca. 13,57 m<sup>2</sup>)

Weiteres Zimmer (ca. 9,01 m<sup>2</sup>)

→ ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer

Badezimmer (ca. 4,49 m<sup>2</sup>)

Zugang zur großen Dachterrasse

→ ca. 37,57 m<sup>2</sup> Grundfläche, nur 9,39 m<sup>2</sup> Wohnflächenanrechnung

Dachgeschoss – privater Rückzugsbereich mit vielen Möglichkeiten:

Das Dachgeschoss bietet eine großzügige Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnflächenanrechnung (deutlich größere Grundfläche) und eignet sich ideal als Hauptschlafzimmer mit integrierter Büro- oder Ankleidemöglichkeit.

→ zusätzlich ist eine voll funktionsfähige Klimaanlage im DG installiert, die an warmen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt

Dieser Bereich eignet sich als vollwertiger, vielseitig nutzbarer Wohnraum gedacht – perfekt für:

- Schlafzimmer + Homeoffice
- Schlafzimmer + Ankleide
- Rückzugsbereich mit Arbeiten & Entspannen

Durch die Dachlage entsteht ein ruhiges, privates Wohngefühl mit viel Gestaltungsspielraum.

Dachterrasse – echtes Alleinstellungsmerkmal

ca. 38 m<sup>2</sup> Grundfläche

nur 25 % in Wohnfläche berücksichtigt

wird noch neu gefliest

traumhafter Ausblick

ideal für Grillen, Sonne, Lounge, Pflanzen oder Abendessen im Freien

Eine solche Terrasse ist in dieser Lage eine echte Seltenheit.

Kurzüberblick:

Wohnung WHG 3

ca. 104,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV

Maisonette (2. OG + DG)

3 flexibel nutzbare Zimmer + großzügiger Dachbereich

Große Dachterrasse (ca. 38 m<sup>2</sup>, neu)

Frisch renoviert (Wände, Fenster, Türen) und Elektrik erweitert

Zentrale Lage in Neustadt an der Weinstraße

## Ausstattung

ca. 104,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV

Maisonette (2. OG + DG)

3 flexibel nutzbare Zimmer + großzügiger Dachbereich

Große Dachterrasse (ca. 38 m<sup>2</sup>, neu)

Frisch renoviert (Wände, Fenster, Türen, Bad)

Zentrale Lage in Neustadt an der Weinstraße

### Fußboden:

Vinyl / PVC

## 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

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, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



Küche inkl. Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



Wohn/Essbereich

# Exposé - Galerie



DG Bereich



DG Bereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



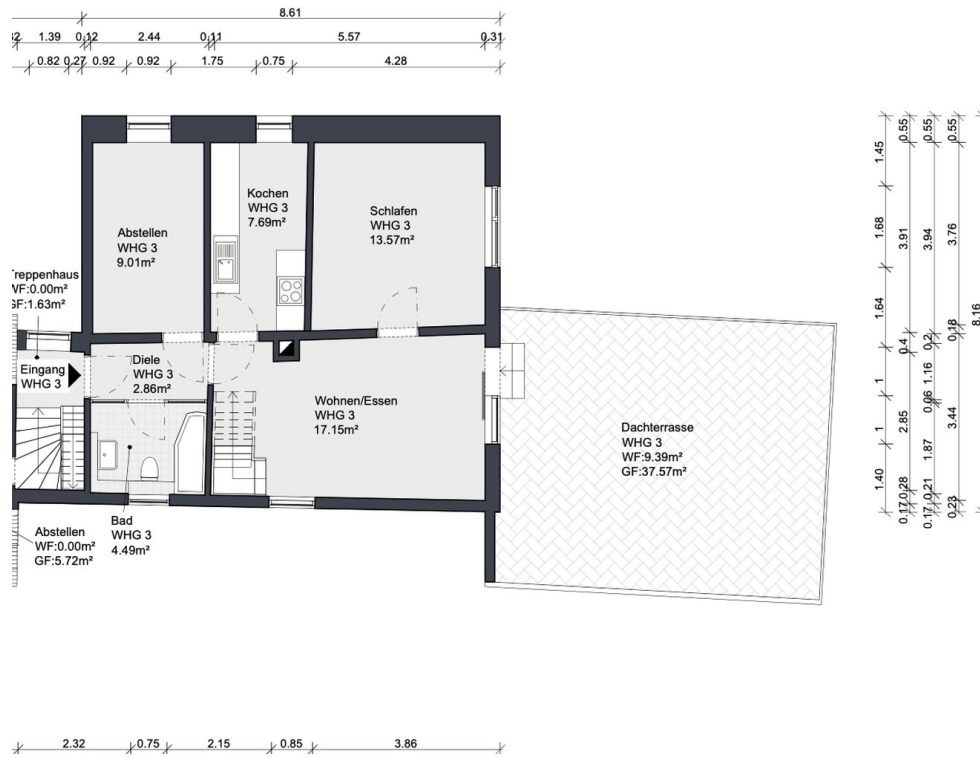
Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie

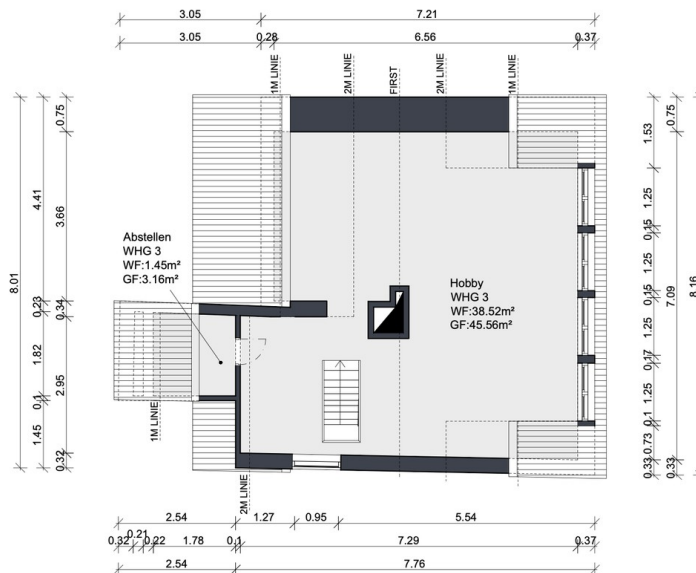


Dachterrasse vor Modernisierung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss WHG 3



Grundriss WHG 3

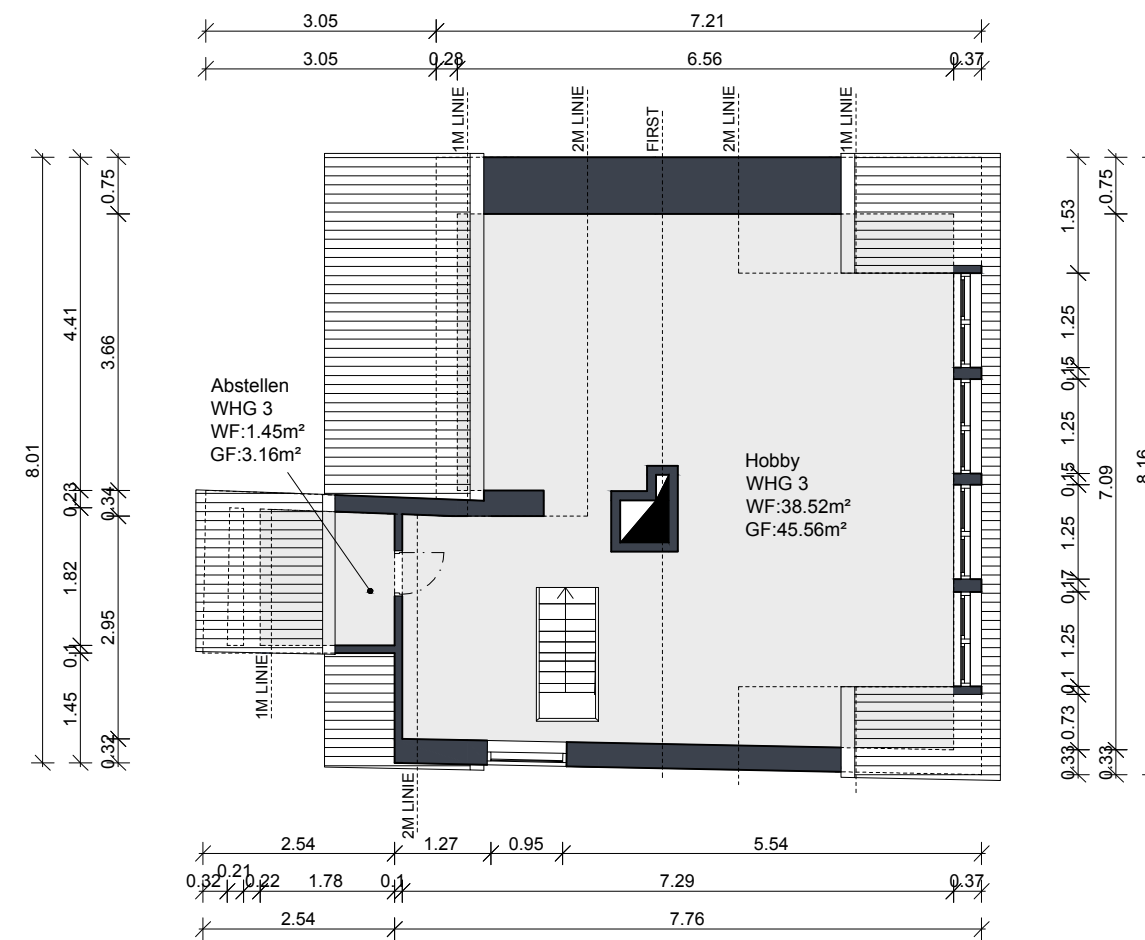
# Exposé - Anhänge

1. Grundriss
2. Grundriss DG
3. Wohnflächenberechnung



Datum 23.12.2024 // Grundrisswerk.de

Maßstab 1:100



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

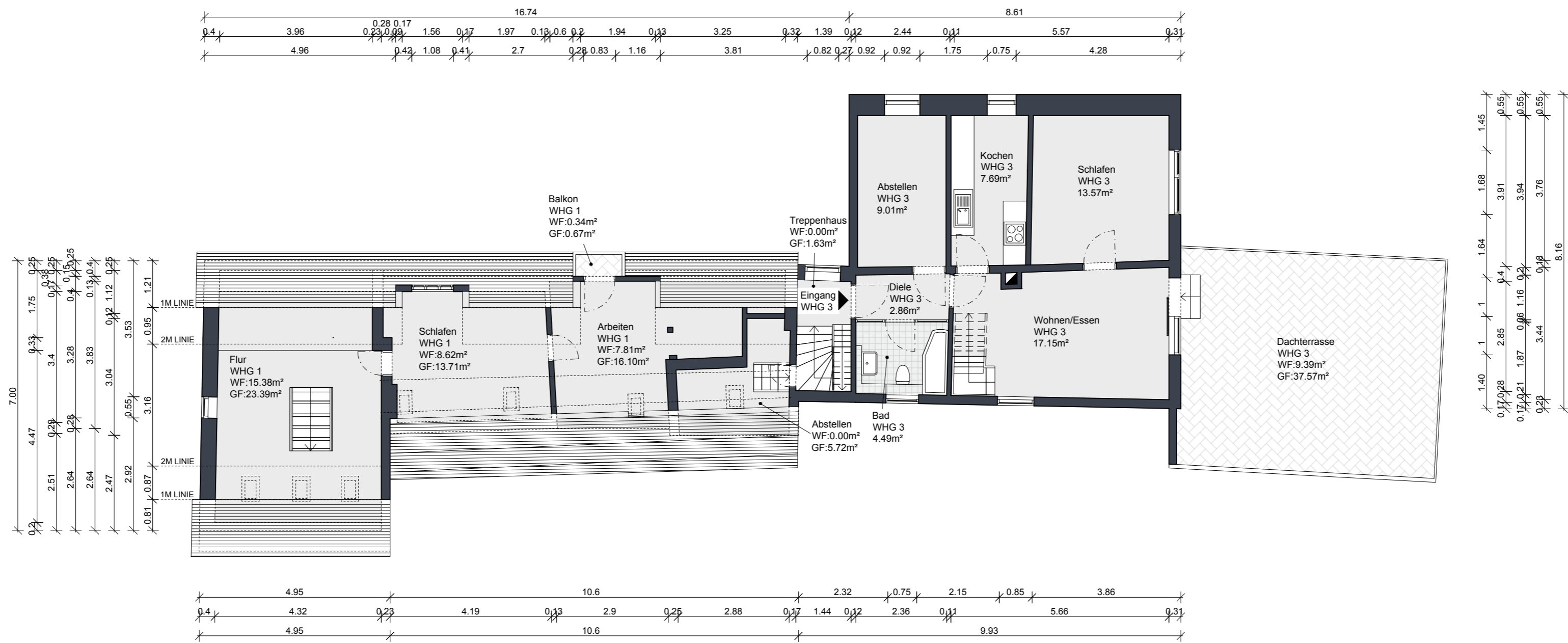


Datum 23.12.2024 // Grundrisswerk.de

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



Maßstab 1:100



# WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Projektnummer **241223-KB-GB-WHG3**

Langgasse 94 | 67454 Haßloch | 0176 60398147

## OBJEKTDATEN



<b>Winzingerstraße</b>	<b>37</b>
<b>Hindenburgstraße</b>	<b>96 / 98</b>
Straße	Hausnummer
<b>67435</b>	<b>Neustadt</b>
PLZ	Ort
<b>1926/1955/1964</b>	<b>Mischobjekt</b>
Baujahr	Objektart / Wohnungsnr.

## AUFTRAGGEBER



<b>Gabriele Bügler</b>	
Vorname / Name / Firma	
<b>In der Aachen</b>	<b>27</b>
Straße	Hausnummer
<b>67435</b>	<b>Neustadt</b>
PLZ	Ort

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Etage	Raum	Länge	Breite	Fläche (m²)	Anrechnung	Fläche Total (m²)	
<b>Wohnung 3</b>							
<b>2.Obergeschoss</b>							
	Diele	CAD	CAD	2,86	100 %	2,86	
	Abstellen	CAD	CAD	9,01	100 %	9,01	
	Bad	CAD	CAD	4,49	100 %	4,49	
	Wohnen/Essen	CAD	CAD	17,15	100 %	17,15	
	Kochen	CAD	CAD	7,69	100 %	7,69	
	Schlafen	CAD	CAD	13,57	100 %	13,57	
	Dachterrasse	CAD	CAD	37,57	25 %	9,39	
<b>2.Obergeschoss Wohnung 3 Summe</b>				<b>92,34</b>		<b>64,16</b>	
<b>Dachgeschoss</b>							
	Hobby	CAD	CAD	33,99	100 %	33,99	
		+	CAD	CAD	0,59	50 %	0,30
		+	CAD	CAD	5,99	50 %	3,00
		+	CAD	CAD	1,23	50 %	0,62
		+	CAD	CAD	1,21	50 %	0,61
		+	CAD	CAD	0,49	0 %	0,00
		+	CAD	CAD	1,06	0 %	0,00
		+	CAD	CAD	1,00	0 %	0,00

Abstellen	CAD	CAD	2,89	50 %	1,45	
	+	CAD	CAD	0,27	0 %	0,00
<b>Dachgeschoss Wohnung 3 Summe</b>			<b>48,72</b>		<b>39,95</b>	

Gesamtnettogrundfläche

**141,06**

**Gesamtwohnfläche WHG 3 nach WoFIV**

**104,11**

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



Haßloch, 23.12.2024