

# Exposé

## Wohnung in Neustadt

### 115 m<sup>2</sup> wunderschöne Maisonette Wohnung mit neuer Terrasse & Charme – Neustadt Kernstadt



Objekt-Nr. OM-431317

#### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Hindenburg Straße 96  
67433 Neustadt  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                       |                       |                |               |
|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------|
| Baujahr               | 1924                  | Übernahme      | ab Datum      |
| Etagen                | 2                     | Übernahmedatum | 15.02.2026    |
| Zimmer                | 4,00                  | Zustand        | renoviert     |
| Wohnfläche            | 115,27 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2             |
| Nutzfläche            | 29,37 m <sup>2</sup>  | 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 m<sup>2</sup> 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.

Hinweis:

Im unteren Wohnbereich ist die Deckenhöhe ca. 2,25m, also etwas niedriger als üblich. Das verleiht dem Raum einen gemütlichen, wohnlichen Charakter.

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 m<sup>2</sup>)
  - Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 39,47 m<sup>2</sup>
  - Separater Küchenbereich mit ca. 14,40 m<sup>2</sup>
  - Tageslicht Badezimmer mit ca. 5,69 m<sup>2</sup>
  - Weiteres Zimmer mit ca. 9,12 m<sup>2</sup>
- ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Zugang zur großen Terrasse
- ca. 18 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, wird komplett neu hergestellt

2. Obergeschoss – privater Rückzugsbereich:

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

- Schlafzimmer (ca. 8,62 m<sup>2</sup>)
- Arbeits- / Ankleidezimmer (ca. 7,81 m<sup>2</sup>)
- Flur mit ca. 15,38 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche - Gesamtfläche ca. 144,64 m<sup>2</sup>

Maisonette über 1. & 2. Obergeschoss

Großer Wohn-/Essbereich

3 flexibel nutzbare Zimmer

Große Terrasse (ca. 18 m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche - Gesamtfläche ca. 144,64 m<sup>2</sup>

Maisonette über 1. & 2. Obergeschoss

Großer Wohn-/Essbereich

3 flexibel nutzbare Zimmer

Große Terrasse (ca. 18 m<sup>2</sup>)

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/(m²a) |
| 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



Balkon 1



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3



# Exposé - Galerie



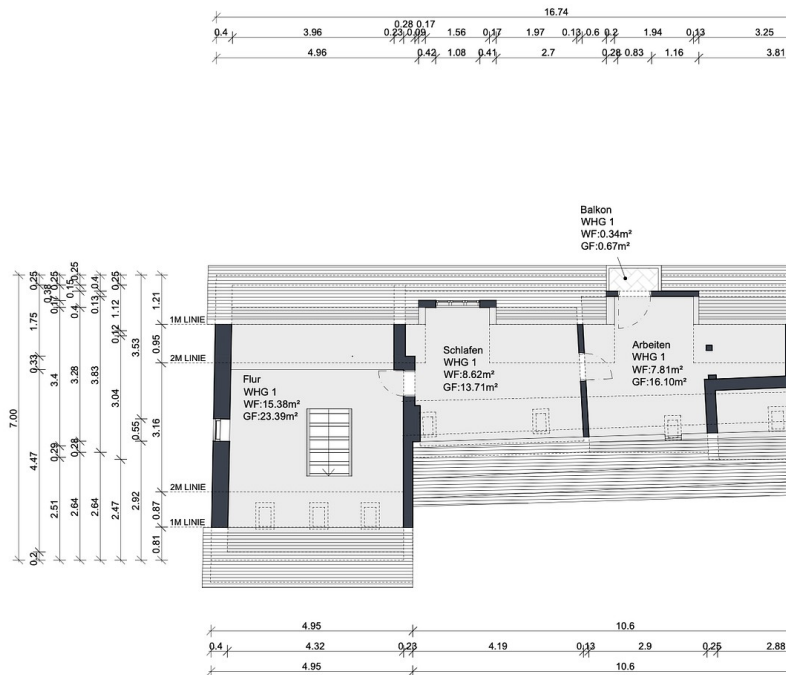
Zugang DG



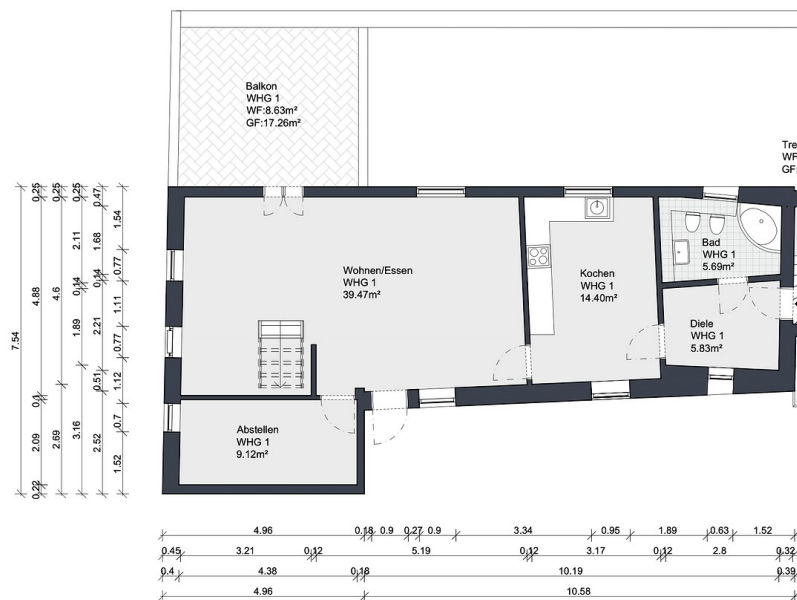
Französischer Balkon DG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



Grundriss OG

# Exposé - Anhänge

## 1. Wohnflächenberechnung

# WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Grundrisswerk

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

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.

## AUFTRAGGEBER



**Gabriele Bügler**

Vorname / Name / Firma

**In der Aachen 27**

Straße Hausnummer

**67435 Neustadt**

PLZ Ort

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

| Etage | Raum | Länge | Breite | Fläche (m²) | Anrechnung | Fläche Total (m²) |
|-------|------|-------|--------|-------------|------------|-------------------|
|-------|------|-------|--------|-------------|------------|-------------------|

### 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  |

|                                       |  |  |              |  |              |
|---------------------------------------|--|--|--------------|--|--------------|
| <b>1.Obergeschoss Wohnung 1 Summe</b> |  |  | <b>91,77</b> |  | <b>83,14</b> |
|---------------------------------------|--|--|--------------|--|--------------|

#### 2.Obergeschoss

|          |     |     |       |       |       |
|----------|-----|-----|-------|-------|-------|
| Flur     | CAD | CAD | 11,62 | 100 % | 11,62 |
|          | +   | CAD | 3,72  | 50 %  | 1,86  |
|          | +   | CAD | 3,79  | 50 %  | 1,90  |
|          | +   | CAD | 1,65  | 0 %   | 0,00  |
|          | +   | CAD | 2,61  | 0 %   | 0,00  |
| Schlafen | CAD | CAD | 5,73  | 100 % | 5,73  |
|          | +   | CAD | 3,25  | 50 %  | 1,63  |
|          | +   | CAD | 2,08  | 50 %  | 1,04  |
|          | +   | CAD | 0,43  | 50 %  | 0,22  |
|          | +   | CAD | 0,89  | 0 %   | 0,00  |
|          | +   | 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         |
|                                       | + | CAD | CAD | 1,84         | 0 %   | 0,00         |
| Balkon                                |   | CAD | CAD | 0,67         | 50 %  | 0,34         |
| <b>2.Obergeschoss Wohnung 1 Summe</b> |   |     |     | <b>52,87</b> |       | <b>32,13</b> |

Gesamtnettogrundfläche

**144,64**

**Gesamtwohnfläche WHG 1 nach WoFIV**

**115,27**

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


  
 Unterschrift-Ersteller | Frank Lakmann, B.A. Innenarchitektur [FH]

Haßloch, 23.12.2024