

Exposé

Wohnung in Neuhofen

**Modernes Wohnen | PROVISIONSFREI | Blick ins Grüne |
Erstbezug nach Sanierung | Balkon | Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-450943

Wohnung

Verkauf: **227.900 €**

67141 Neuhofen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	68,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	295 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause !

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen auf rund 68 m² ein Wohnerlebnis, das in Sachen Qualität und Komfort keine Wünsche offen lässt. Die Immobilie wurde gerade komplett saniert und wartet nun als erstklassiger Erstbezug auf neue Bewohner. Da der Verkauf direkt durch den Eigentümer erfolgt, sparen Sie sich die komplette Maklerprovision von rund 8000 Euro.

Die Wohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Ensembles und ist durch die beiden vorhandenen Aufzüge absolut barrierefrei zugänglich – ideal für jede Lebensphase.

Die Highlights auf einen Blick:

Offenes Wohnkonzept: Das Herzstück ist das weitläufige Wohn- und Esszimmer. Durch die bodentiefen Glaselemente wirkt der Raum besonders großzügig und hell. Die Vorbereitungen für Ihre individuelle Traumküche sind bereits getroffen.

Wellness-Bad: Freuen Sie sich auf ein Design-Badezimmer mit bodengleicher Walk-in Regendusche, hochwertigem LED-Spiegel und Handtuchheizkörper.

XXL-Außenbereich: Der riesige, überdachte Balkon erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohnung. Er ist sowohl vom Schlaf- als auch vom Wohnzimmer aus begehbar und bietet einen entspannenden Blick in die grüne Umgebung.

Rundum-Sorglos-Paket: Ein eigener Stellplatz direkt am Haus sowie ein separates Kellerabteil sind bereits im Angebot enthalten.

Ausstattung:

Bei der Sanierung wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet. Von modernen Bodenbelägen bis hin zu den eleganten Sanitärobjekten spiegelt alles ein zeitloses Neubau-Niveau wider. Die bodentiefen Fenster im Schlafbereich sorgen für ein natürliches Wohlfühlambiente.

Wirtschaftlichkeit & Investment:

Dieses Objekt ist nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Strategen am Immobilienmarkt hochinteressant.

Rendite-Check: Bei einer erwarteten Kaltmiete von ca. 870 € +30 € Stellplatz erzielen Sie eine attraktive Rendite von ca. 4,8 %.

Hausgeld: Die monatlichen Kosten belaufen sich auf 295 €, wobei ca. 210 € auf einen potenziellen Mieter umlegbar sind.

Zustand: Dank der frischen Sanierung stehen in nächster Zeit keine Instandhaltungen innerhalb der Wohnung an – ein klarer Vorteil für Ihre Kalkulation. Auch im Haus sind in nächster Zeit keine großen Investitionen geplant.

Ausstattung

Hochwertiges Wohnambiente nach Kernsanierung

Diese Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail saniert. Bei der umfassenden Modernisierung lag der Fokus auf einer Symbiose aus modernem Design und maximaler Funktionalität.

Die Highlights der Innenausstattung:

Licht & Atmosphäre: Herzstück ist das sonnige Wohnzimmer, welches durch großflächige, bodentiefe Verglasungen besticht. Ein Highlight ist das integrierte LED-Beleuchtungskonzept, das sich individuell dimmen lässt und für jede Tageszeit das passende Ambiente schafft.

Wellness-Faktor: Das Badezimmer präsentiert sich in exklusivem Look und ist mit einer großzügigen Walk-in-Regendusche ausgestattet – Ihr privater Spa-Bereich im Alltag.

Outdoor-Living: Der beeindruckende XXL-Balkon ist vollständig überdacht. Er fungiert als erweitertes Wohnzimmer im Freien und bietet einen unverbaubaren Blick in die ruhige, grüne Umgebung.

Komfort & Barrierefreiheit:

Die Wohnung ist für jede Lebensphase perfekt gerüstet. Dank der beiden Fahrstühle im Gebäude erreichen Sie Ihr Domizil im ersten Stock vollkommen schwellenfrei. Das Gesamtpaket wird durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen privaten Stellplatz für Ihren Pkw ideal ergänzt.

Fazit: Ein schlüsselfertiges Objekt, das durch seine komplette Sanierung sofort bezugsfertig ist und höchsten Wohnkomfort garantiert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

Lage

Wohnen, wo andere Urlaub machen: Neuhofens grüne Westseite

Ihr neues Zuhause empfängt Sie in einer der begehrtesten Randlagen von Neuhofen. Hier genießen Sie den perfekten Mix aus idyllischer Ruhe und guter Erreichbarkeit.

Natur & Freizeit direkt vor der Tür

Ein besonderes Privileg dieser Adresse ist die unmittelbare Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet. Der Neuhöfer Badeweiher ist nur einen Katzensprung entfernt und lädt zu entspannten Feierabenden im Grünen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein.

Mobilität ohne Kompromisse

Die Lage ist ein idealer Ausgangspunkt für Pendler:

PKW: Die B9 ist zügig erreicht und bietet Ihnen blitzschnelle Verbindungen in die Zentren von Speyer, Ludwigshafen und Mannheim.

ÖPNV: Wer das Auto lieber stehen lässt, profitiert von der nahegelegenen Bushaltestelle. Von dort aus gelangen Sie bequem und stressfrei in die Richtungen Mannheim, Ludwigshafen oder in die Domstadt Speyer.

Hervorragende Nahversorgung

Das tägliche Leben lässt sich hier wunderbar unkompliziert gestalten. Im direkten Umfeld finden Sie alles, was Sie brauchen:

Mehrere Supermärkte, Bäckereien und Banken für den schnellen Einkauf.

Medizinische Versorgung durch ansässige Ärzte und Apotheken.

Umfangreiche Freizeitangebote wie Fitnessstudios und Sportmöglichkeiten.

Hier verbinden sich die Vorzüge einer gewachsenen Infrastruktur mit der Lebensqualität einer naturnahen Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Großer überdachter Balkon

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen



Eingangszimmer

Exposé - Galerie



Schlafen



Wohlfühlbad

Exposé - Galerie



Wohlfühlbad