Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Hambacher Höhe: Vermietetes Dreiparteienhaus in beliebter Wohnlage

Objektnummer: 26067024



KAUFPREIS: 548.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 447 m²

Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Auf einen Blick

Objektnummer	26067024
Wohnfläche	ca. 244 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	1954

Kaufpreis	548.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.05.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	220.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Die Immobilie





VON POLL IMMOBILIEN

Folgen Sie uns auf Facebook und Instagram

Es erwarten Sie aktuelle Immobilienangebote, Tipps und spannende Themen aus der Immobilienwelt.

Zum *Facebook* Account

Zum *Instagram* Account

Jetzt abonnieren, teilen und liken.

www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse

Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Ein erster Eindruck

In beliebter Lage von Neustadt-Hambacher Höhe liegt dieses als Doppelhaushälfte gestaltetes Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1954. Die insgesamt 244 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Geschosse mit jeweils einer Wohnung, die teils schon lange vermietet sind.

Die helle Erdgeschosswohnung verfügt über vier Zimmer, Küche mit Küchenzeile, ein Wannenbad und ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung im Obergeschoss bietet einen nahezu identischen Grundriss, der durch eine kleine von der Küche begehbare Dachterrasse auf der Nordseite ergänzt wird. Das Bad und Gäste-WC dieser Wohneinheit wurden vor der Neuvermietung in 2021 modernisiert.

Das Dachgeschoss ist am längsten vermietet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Große Gauben ermöglichen ein großzügiges Raumgefühl.

Der darüber liegende Dachboden verfügt über einen kleinen separaten Raum, der von den Mietern der Dachgeschosswohnung als zusätzlicher Abstellraum genutzt wird. Das Dach wurde in den letzten Jahrzehnten nicht modernisiert oder gedämmt.

Technisch präsentiert sich das Haus solide und teils modernisiert. Die Gasetagenheizungen wurden nach und nach erneuert, ebenso wurden Leitungen getauscht. Doppelt verglaste Fenster sorgen für Komfort. Jeder Wohnung steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Weiterhin gibt es einen gemeinschaftlichen Waschkeller und eine kleine Garage für Fahrräder und Gartengeräte.

Da keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind, parken die Mieter auf der Straße. Dafür steht ihnen ein großer Gemeinschaftsgarten auf dem ca. 447 m² großen Grundstück zur Verfügung.

Dieses Immobilienangebot eignet sich für Kapitalanleger und Mehrgenerationenwohnen mit großer Familie.

Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Ausstattung und Details

- Baujahr 1954
- Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
- 244 m² Wohnfläche
- 447 m² Grundstücksfläche
- neuer Fassadenanstrich in 2026
- Gasetagenheizung im DG von BOSCH (2023)
- Gasetagenheizung im OG von Vaillant (2012)
- Gasetagenheizung im EG von Vaillant (2013)
- Teilweise erneuerte Gas- und Wasserleitungen (2015)
- Einbauküche im EG ist Teil des Angebots
- EG Wohnung mit Gartennutzung
- OG Wohnung mit kleiner Dachterrasse
- Gegensprechanlage
- separate Kellerräume für alle Wohnungen
- Waschkeller für gemeinschaftliche Nutzung
- kleine Garage für Fahrräder und Gartenutensilien
- Gemeinschaftsgarten
- ruhige Lage
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- Klappläden
- Kabelanschluss

Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Alles zum Standort

Inmitten des deutschen Weingebietes der Pfalz liegt Neustadt an der Weinstraße, eine aufgeschlossene und lebendige Stadt mit mehr als 53.000 Einwohnern. Das Hambacher Schloß, die historische Altstadt mit gotischer Stiftskirche, liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser und zahlreiche Straßencafes machen diesen Ort zu einem beliebten Reise- und Ausflugsziel. Vereine, Verbände, Organisationen und Gruppen prägen das gesellschaftliche Miteinander und machen Neustadt ebenso wie die ruhige Lage am Haardtrand und die schnelle Erreichbarkeit innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar zu einem beliebten Wohnort. Hambach ist ein Stadtteil der pfälzischen Stadt. Das begehrte Wohngebiet liegt südwestlich des Stadtkerns am Nordosthang der Haardt und südlich des Speyerbachtales. Hier finden Sie fußläufig alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Grundschule. Auch der Freizeit- und Erholungswert ist hier gegeben: wunderschöne Wanderwege, Tennisplatz, u.v.m.

Verkehrsanbindung
Durch die A 65 besitzt Neustadt eine sehr gute Verkehrsanbindung. In etwa 20 Minuten erreicht man Ludwigshafen und Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern in 30 Minuten. Der Neustadter Hauptbahnhof ist der größte Bahnknotenpunkt im Süden von Rheinland-Pfalz. Er liegt in der Mitte der Strecke Kaiserslautern–Mannheim und besitzt Startpunkte Richtung Landau/Karlsruhe und Bad Dürkheim/Grünstadt. Seit 1996 halten in Neustadt Hbf. zweimal täglich ICE-Züge auf dem Weg von Frankfurt am Main und Mannheim über Kaiserslautern nach Saarbrücken. Im Jahr 2002 wurde Neustadt an die S-Bahn RheinNeckar angeschlossen.

Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26067024 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com