Neuhofen

Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26130046



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 273.51 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 288 m²

Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

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

Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26130046
Wohnfläche	ca. 273.51 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	79.29 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Die Immobilie

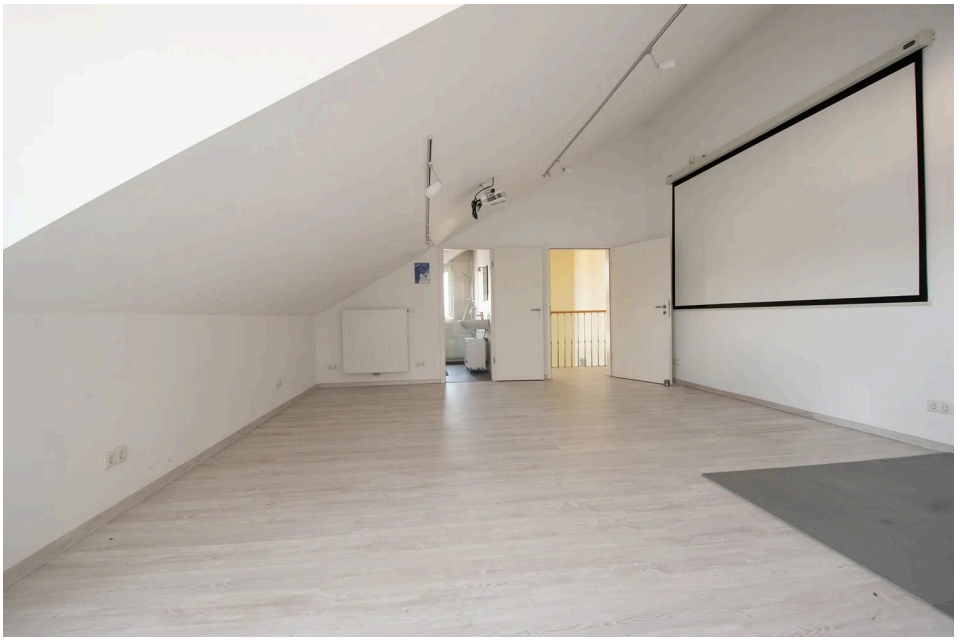




Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Grundrisse




Ankleide
Eltern
Bad
Flur
Kind 1
Kind 2
Treppenhaus


Kind 3
Heizraum
Studio
Treppenhaus
Bad



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einem großzügigen Einfamilienhaus mit separatem Einliegerbereich? Dann werden Sie bei dieser Immobilie in Neuhofen fündig! Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 274m² verteilen sich acht Zimmer, in denen Sie sich Ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen können.

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen modernen und offen gestalteten Grundriss, der Ihnen viel Fläche für Ihren Wohn- und Essbereich sowie für Ihre Küche bietet. Bodentiefe Fensterelemente bringen viel Licht in den Raum und schaffen eine direkte Verbindung zur Terrasse auf der Sie bei schönem Wetter Ihr Frühstück genießen. Am vorhandenen Kaminanschluss können Sie einen Holzofen installieren, der an kalten Tagen für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Komplettiert wird das Angebot auf dieser Ebene durch einen Abstellraum, mit Platz für Vorräte und ein Gäste-WC.

Eine offene Holztreppe führt Sie in das Obergeschoss, wo sich Ihr Schlafzimmer befindet. Es verfügt über eine eigene Ankleide mit Wäscheabwurf und bietet Ihnen Ihren privaten Rückzugsbereich. In den beiden weiteren Räumen können Sie sich ganz nach Ihren Bedürfnissen Ihr Arbeitszimmer oder ein Kinderzimmer einrichten. Das großzügige Tageslichtbad ist mit Doppelwaschbecken und Dusche ausgestattet. Besonderes Highlight ist die Badewanne mit Whirlpool-Funktion, in der Sie nach einem langen Arbeitstag bei Ihrem persönliches Wellnessprogramm Ruhe finden.

Das Dachgeschoss wurde 2016 komplett ausgebaut und lässt sich dank geräumigen Studiozimmer, einem weiteren Raum und einem Duschbad als separater Bereich, z. B. für einen Teenager nutzen.
Das Untergeschoss beherbergt neben Ihrer Waschküche eine Einliegerwohnung mit Einbauküche, Duschbad und eigenem, kleinen Freisitz und eignet sich hervorragend zum Mehrgenerationenwohnen, zur Unterbringung eines Home-Office oder zur Vermietung (Fläche: ca. 47m²).

Die Freifläche hinter dem Haus wurde pflegeleicht gepflastert und als Steingarten mit Büschen und Bodendeckern angelegt. Ein Unterstand schafft Platz für Brennholz, Gartengeräte und Fahrräder. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen ein Carport mit elektrischem Rolltor und Wallbox, sowie zwei Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und wurde stetig modernisiert. 2022 wurden Klimageräte eingebaut, die auch in heißen Sommern ein angenehmes Raumklima schaffen. Die Gas-Zentralheizung wurde 2024 erneuert und sorgt über eine Fußbodenheizung im Winter für gleichmäßige Wärme. Als Hybridgerät ist die neue

Gasheizung bereits für die Erweiterung mit einer Wärmepumpe vorbereitet. Die Fassade wurde mit einem Vollwärmeschutz versehen, Solarthermie stellt die Warmwasserversorgung klimaschonend sicher.

Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Neuhofen
- ca. 274m² verteilt auf 8 Zimmer
- davon ca. ca. 47m² Einliegerwohnung
- Carport mit Wallbox und elektrischem Rolltor und zwei zusätzliche Stellplätze
- Garten mit Terrasse und Unterstand

Erdgeschoss

- offene Grundrissgestaltung mit vielen bodentiefen Fenstern
- Kaminanschluss im Wohnbereich
- Abstellraum für Haushaltsgeräte und Vorräte
- Gäste-WC
- offene Holztreppe ins Obergeschoss

Obergeschoss

- Hauptschlafzimmer mit Ankleide mit Wäscheabwurf
- zwei weitere Schlafzimmer
- großzügiges Tageslichtbad mit Dusche, Doppelwaschbecken und Badewanne mit Whirlpool-Funktion

Dachgeschoss

- geräumiges Studiozimmer
- Schlafzimmer
- Duschbad

Untergeschoss

- Lagerraum mit Waschküche
- Einliegerwohnung mit Einbauküche, Duschbad und Freisitz (ca. ca. 47m²)

Technische Ausstattung

- voll klimatisiert
- 2024 neue Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Vollwärmeschutz
- Solarthermie
- teilweise elektrische Rollläden

Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

Alles zum Standort

Im Herzen der Pfalz befindet sich der beschauliche Ort Neuhofen. Die Gemeinde, die knapp 7.000 Einwohner zählt, ist gerade aufgrund ihrer Lage zwischen Speyer und Ludwigshafen/Mannheim als Wohnort mit idealer Infrastruktur bekannt und eignet sich sowohl für Familien, als auch für alle, die gerne ruhig und doch zentral leben möchten.

Viele Seen, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, der Tierpark Rheingönheim, aber auch Golf- oder Sportvereine, sowie der Reitverein bieten für Natur- und Sportfreunde eine große Auswahl an Aktivitäten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastronomie sind vorhanden. Größere Shoppingtouren, aber auch Ausflüge zu verschiedensten Freizeit- und Tourismuszielen, unternehmen Sie in den umliegenden Städten wie z.B. Speyer, Mannheim, Heidelberg und Neustadt an der Weinstraße. Die medizinische Versorgung ist durch unterschiedliche Ärzte und Apotheken sichergestellt. Ihre Kinder können die örtlichen Kitas oder die Grundschule besuchen, eine weiterführende Schule erreichen Sie im Nachbarort oder aber auch in den umliegenden Städten. Leseratten werden in der Gemeindebücherei mit neuem Lesestoff versorgt.

Neuhofen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die B9 führt westlich an Neuhofen vorbei, die Autobahnanschlüsse A61, A65 und A 650 sind somit schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Ludwigshafen, Speyer und Mannheim ermöglicht. Im öffentlichen Nahverkehr ist Neuhofen durch Buslinien gut erschlossen.

Objektnummer: 26130046 - 67141 Neuhofen

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: 26130046 - 67141 Neuhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer
Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0
E-Mail: speyer@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com