

## Charmantes EFH mit Innenhof & Dachterrasse in Toplage Haardt – Ausbaupotenzial inklusive



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 67433 Neustadt  
Baujahr: 1890  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 90 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 86 m<sup>2</sup>  
Wesentlicher Energieträger: Gas  
Energieausweis Baujahr: 1890  
Unterkellert: ja

**Kaufpreis**  
**€ 159.000,-**

### Mehlem Immobilien

Dudostr. 111 ° 67435 Neustadt ° Tel.: 06327 / 976910  
Fax: 06327 / 976911 ° immobilien-mehlem@online.de ° www.immobilien-mehlem.de

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt
- > 3 Zimmer

- > 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MEIS1



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	67433 Neustadt
Baujahr	1890
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	86 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	159.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1890
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

## Objektbeschreibung:

Dieses kleine, charmante Einfamilienhaus mit Innenhof befindet sich in gefragter Lage auf der Haardt in 67433 Neustadt an der Weinstraße und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl als dauerhafter Wohnsitz als auch ideal als Ferienimmobilie.

Das ursprüngliche Baujahr liegt vermutlich vor 1900, wodurch die Immobilie einen besonderen, historischen Charakter besitzt. In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungen durchgeführt: Vor etwa 15 Jahren erfolgte die Installation einer Gas-Brennwertheizung inklusive Warmwasseraufbereitung sowie der Austausch der Fenster. Im Jahr 2022 wurde zudem das Dach vollständig erneuert, gedämmt und mit neuen Dachflächenfenstern ausgestattet (Investitionskosten: 39.222,- EUR).

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

Im Erdgeschoss befinden sich ein geschützter Innenhof, zwei Kellerräume sowie das Badezimmer. Das Obergeschoss bietet einen Flur, eine Küche sowie ein offenes Wohn- und Esszimmer. Von hier aus besteht über eine Raumpartreppe ein Zugang hinunter zum Bad. Ergänzt wird diese Ebene durch einen weiteren offenen Raum, der sich ideal als Homeoffice eignet, sowie einen zusätzlichen, ausbaufähigen Raum mit Oberlicht. Das Dachgeschoss ist bereits zu einem Studio ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum. Darüber hinaus verfügt das Dachgeschoss über einen weiteren ausbaufähigen Raum. Eine Dachterrasse rundet das Angebot ab und schafft einen attraktiven Außenbereich.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Folgende Maßnahmen sollten eingeplant werden: Austausch und Fertigstellung der Bodenbeläge, Neuverputz der Innenwände, Modernisierung des Badezimmers sowie ein neuer Bodenaufbau und Trockenbauarbeiten im Dachgeschoss.

Ein Stellplatz, eine Garage oder ein Garten sind nicht vorhanden.

## Ausstattung:

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig.

Folgende Maßnahmen sollten eingeplant werden:

- Austausch und Fertigstellung der Bodenbeläge
- Innenwände neu verputzen
- Badezimmer modernisieren
- Dachgeschoss: neuer Bodenaufbau und Trockenbauarbeiten erforderlich

Besonderheiten:

- Kein Stellplatz
- Keine Garage
- Kein Garten
- Ideal auch als Ferienhaus oder Zweitwohnsitz

## Lagebeschreibung:

Sehr begehrte Wohnlage auf der Haardt in 67433 Neustadt an der Weinstraße – ruhig, naturnah und gleichzeitig stadtnah gelegen.

## Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir bei Besichtigung Ihre Unterschrift benötigen, da wir zum Nachweis verpflichtet sind. Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom EIGENTÜMER und dienen ersten Informationen. Für die

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt
- > 3 Zimmer

- > 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MEIS1



Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir keine Gewähr.

## Objektbilder:



Ansicht 2



Wohnen OG2



Wohnen OG



Küche1



Küche2

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt
- > 3 Zimmer

- > 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MEIS1



Bad EG



ausbaufähiger Raum OG



Zimmer 2 OG



Hof



DG Studio

