

## Charmantes Reihennittelhaus in begehrter Wohnlage von Neustadt-Hambach



### ECKDATEN

Objektart: Reihennittelhaus

Adresse: 67434 Neustadt

Baujahr: 1980

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 130 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 284 m<sup>2</sup>

Garage / Stellplatz: ja

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieausweis Baujahr: 1980

**Kaufpreis**  
**€ 320.000,-**

### Mehlem Immobilien

Dudostr. 111 ° 67435 Neustadt ° Tel.: 06327 / 976910

Fax: 06327 / 976911 ° immobilien-mehlem@online.de ° www.immobilien-mehlem.de

- > Reihenmittelhaus
- > Neustadt
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: DS60



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	67434 Neustadt
Baujahr	1980
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	284 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	320.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1980
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
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:

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Neustadt an der Weinstraße, im beliebten Ortsteil Hambach, befindet sich dieses Reihenmittelhaus in der Dr.-Siebenpfeiffer-Straße. Das im Jahr 1980 erstmals bezogene Wohnhaus überzeugt insbesondere durch seine attraktive Lage sowie durch seine großzügige Raumaufteilung und das vorhandene Entwicklungspotenzial.

Die Wohnfläche beträgt ca. 130 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Wohnebenen. Das eigentliche Hausgrundstück umfasst 185 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gehören eine Garage sowie ein PKW-Außenstellplatz zum

Angebot. Der anteilige Grundstücksanteil hierfür beträgt rund 99,28 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Eingangsflur, ein Gäste-WC, eine praktische Abstellkammer, die Küche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Das Obergeschoss verfügt über einen Flur, ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Arbeitszimmer. Sowohl das Schlaf- als auch das Kinderzimmer bieten Zugang zu einem Balkon. Ergänzt wird diese Etage durch ein Tageslichtbad.

Im Dachgeschoss wurde der Speicher ausgebaut und als großzügiges Studio genutzt. Auch hier steht ein Balkon zur Verfügung, der einen schönen Ausblick bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit zusätzliche Nutz- und Lagermöglichkeiten.

Aufgrund einer Erkrankung des Eigentümers befindet sich die Immobilie derzeit in einem ungepflegten und insgesamt stark renovierungsbedürftigen Zustand. Es ist davon auszugehen, dass im Innenbereich umfassende Renovierungsarbeiten erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere Malerarbeiten, der Austausch der Innentüren, die Modernisierung des Badezimmers und des Gäste-WCs sowie die Erneuerung der Bodenbeläge. Auch der Garten wurde über längere Zeit nicht gepflegt und ist mittlerweile stark verwildert beziehungsweise nahezu vollständig zugewachsen.

## Ausstattung:

Für Käufer mit handwerklichem Geschick oder dem Wunsch, eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, bietet dieses Haus eine hervorragende Gelegenheit. Nach einer umfassenden Modernisierung kann hier ein attraktives Zuhause in einer der besten Wohnlagen von Neustadt-Hambach entstehen.

Die besondere Stärke dieser Immobilie liegt zweifellos in ihrer ausgezeichneten und dauerhaft gefragten Lage. Ruhiges Wohnen, eine gute Infrastruktur, die Nähe zur Natur sowie das reizvolle Umfeld der Deutschen Weinstraße machen dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit am Immobilienmarkt.

Ausstattung:

- Gas-Zentralheizung (ca. 20 Jahre alt)
- Dach 10 cm gedämmt
- doppelverglaste Holzfenster

## Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in bevorzugter Wohnlage in Hambach – einem

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Neustadt
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: DS60



ruhigen und dennoch zentral gelegenen Stadtteil. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an die Innenstadt sowie an überregionale Verkehrswege ist hervorragend. Hambach gilt als besonders begehrt – ideal für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

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

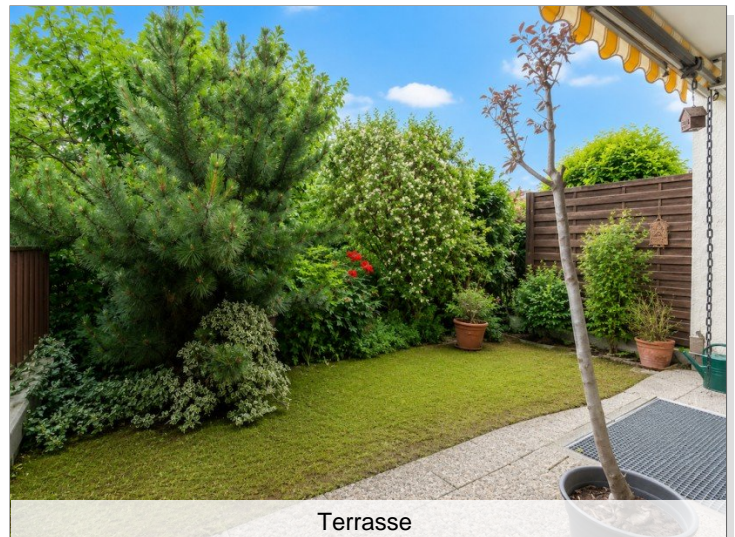
## Objektbilder:



Wohnen2 EG



Wohnen1 EG



Terrasse



Wohnen3 EG

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Neustadt
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: DS60



Küche EG



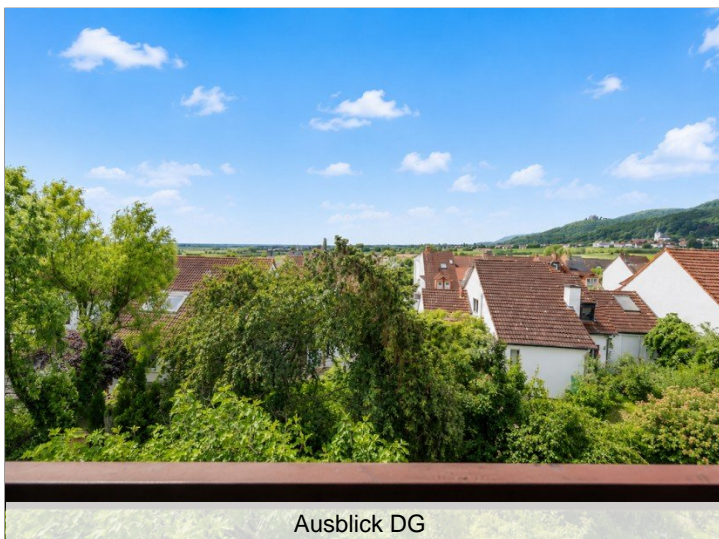
DG Studio



GWC EG



Garage



Ausblick DG

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Neustadt
- > 5 Zimmer

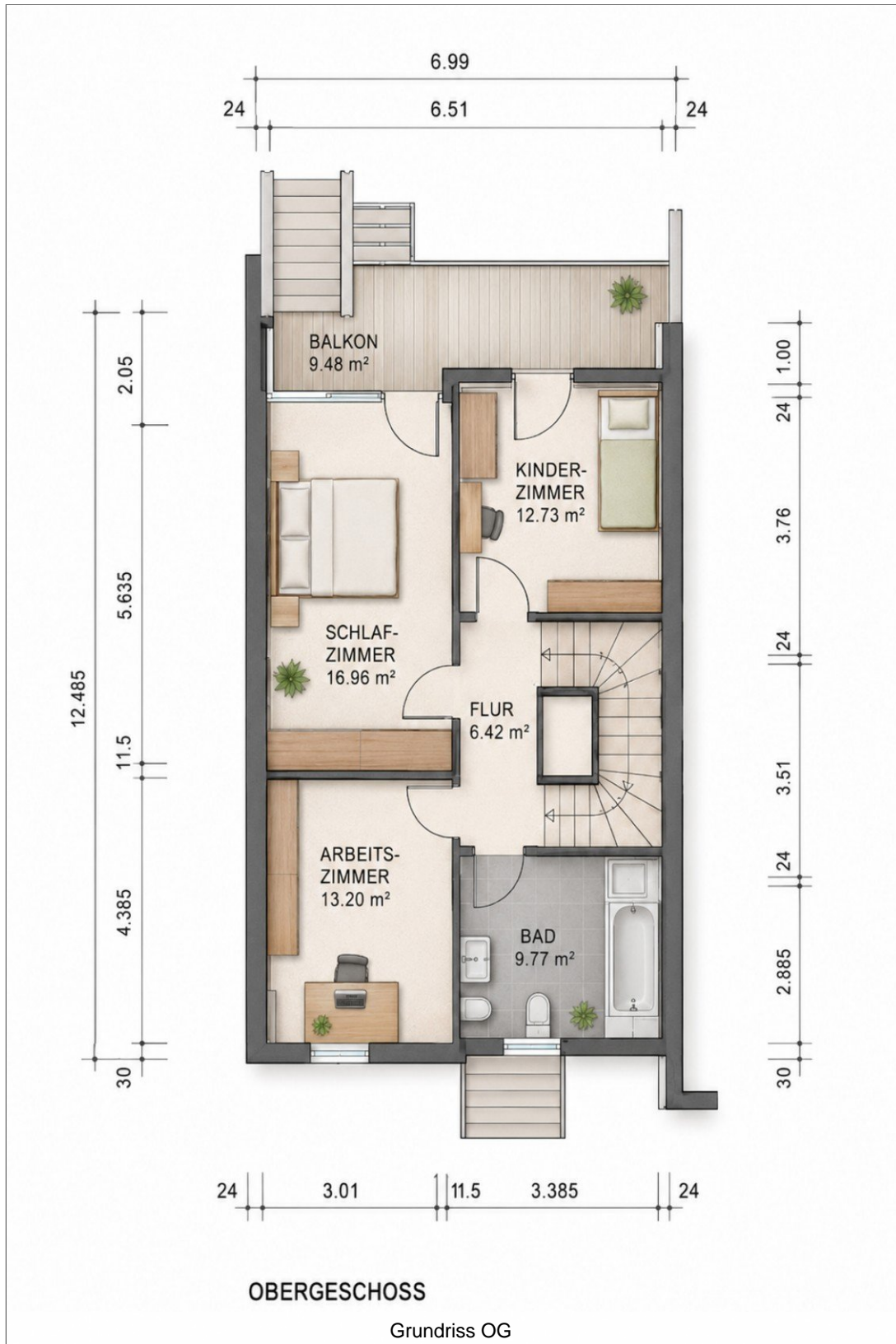
- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: DS60



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Neustadt
- > 5 Zimmer

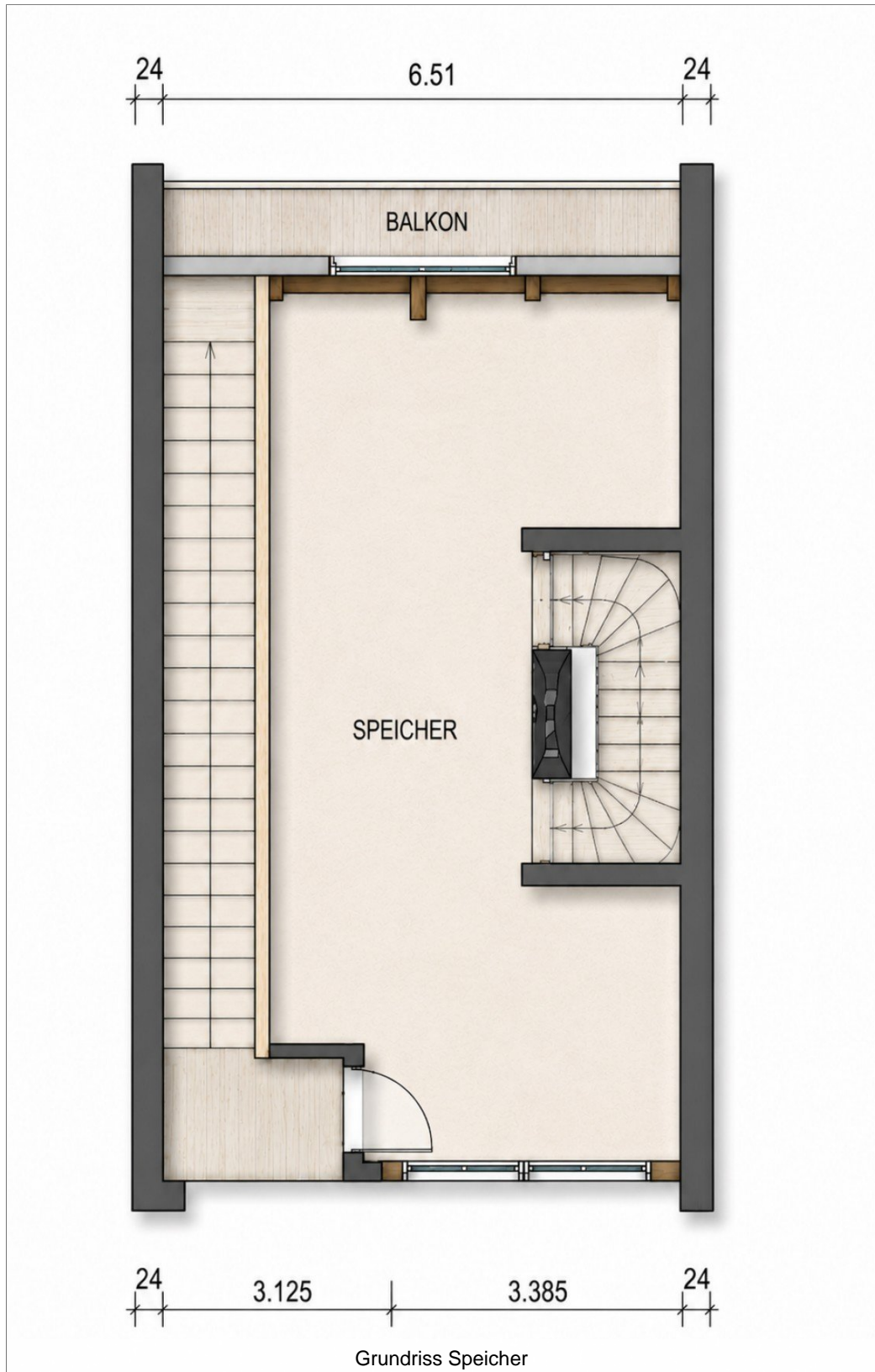
- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: DS60



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Neustadt
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: DS60



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Neustadt
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: DS60

