

Exposé

Erdgeschosswohnung in Neustadt an der Weinstraße **Kernsanierte 122m² zum Wohlfühlen**



Objekt-Nr. **OM-311374**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **475.000 €**

67433 Neustadt an der Weinstraße
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1938	Zustand	saniert
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Highlights

- 2018 hochwertig kernsaniert → keine weiteren Kosten zu erwarten
- 122m² Wohnfläche plus Garten und viel Stauraum in Keller und Dachboden
- Innenstadt, Neustadt Hauptbahnhof, Bahnhof Neustadt-Böbig und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig schnell erreichbar
- 2 Grundbücher → flexibel als eine oder zwei Wohnungen nutzbar
- Keine Maklergebühren

Beschreibung

Zum Verkauf stehen zwei grundbuchrechtlich getrennte Eigentumswohnungen, die mithilfe eines Durchbruchs mit Schiebetüre zu einer schönen, großzügigen, 122m² großen Eigentumswohnung mit 6 Zimmern, einer Küche und 2 Bädern zusammengelegt wurden. Beide Wohnungseingangstüren können benutzt werden, sodass die sich im Erdgeschoss befindende Eigentumswohnung über beide Wohnungseingangstüren betreten werden kann.

Die Wohnungen können auch getrennt werden, was eine sehr flexible Nutzung ermöglicht.

2018 wurden beide Wohnungen hochwertig kernsaniert. Beide Bäder sind mit hellen Fliesen, wandhängenden Toiletten und schönen Waschtischen ausgestattet. Im einen Bad befindet sich eine bodengleiche Dusche, im anderen eine große Badewanne. Die Bäder sind teilweise verfliest und haben verputzte Wand- und Deckenflächen.

Die Einbauküche ist das heimliche Schmuckstück der Wohnung und wird mit ihr verkauft. Sie verfügt über einen Dampfgarer, einen Backofen, ein großes Induktionsfeld, einen Dunstabzug, eine Spülmaschine, eine Wärmeschublade, einen kleinen Weinkühlschrank, einen Kühlschrank mit Gefrierkombination (alles hochwertige Markengeräte) und einer Spüle. Die Einbauküche bietet jede Menge Stauflächen für Kochutensilien und einen großen Vorratsschrank für Lebensmittel.

Die 6 Zimmer der Wohnung können flexibel genutzt werden, beispielsweise als Schlafzimmer, Gästezimmer/Büro, Kinderzimmer, Hauswirtschaftsraum/Büro, Esszimmer und Wohnzimmer.

2 Balkone gehören ebenfalls zur Wohnung und sind zum Garten ausgerichtet.

Die 2 zur Wohnung gehörenden Gartenteile wurden 2023 neu angelegt und laden zum Verweilen ein.

Die Wohnung verfügt, außer im Hauswirtschaftsraum, über 12mm dicke massive Eichenholzdielen.

Wand- und Deckenflächen in den Wohn- und Schlafräumen sind glatt verputzt und gestrichen.

Sehr viel Stauraum außerhalb der Wohnung bieten 2 Kellerabteile und 2 Mansardenräume. Ein weiterer Raum im Keller gehört ebenfalls zur Wohnung – er kann beispielsweise als Werkraum und Fitnesskeller genutzt werden.

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung (Eichenholzdielen, edle Bäder, große Einbauküche mit Markengeräten) und jede Menge Abstellflächen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Bei dem historischen Altbau ist keine Parkfläche dabei, die mit verkauft werden kann. Parkmöglichkeiten befinden sich jedoch ausreichend entlang der Straße im öffentlichen Bereich.

Das Gebäude, in dem sich die angebotene Eigentumswohnung befindet, wurde 1938 erbaut.

Ein Energieausweis (Energieeffizienzklasse C) liegt vor.

Die Wohnung kann nach Absprache bezogen werden.

Verkauf nur privat.

Die Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar, Grundbuchkosten) trägt der Käufer.

Lage

Neustadt an der Weinstraße ist eine kreisfreie Stadt in Rheinland-Pfalz. Im Viertel Winzingen befindet sich die angebotene Immobilie. Die Stadt verfügt über Grundschulen, eine Realschule Plus, Gymnasien, eine berufsbildende Schule, die internationale Schule und viele Kindergärten. Die Stadt hat eine sehr gute Verkehrsanbindung sowohl mit dem Auto als auch mit dem Zug. Über die beiden Autobahnzubringer sowie mit der Bahn erreichen Sie die Städte Landau, Karlsruhe, Ludwigshafen und Mannheim problemlos.

Von der angebotenen Immobilie erreichen Sie fußläufig den Hauptbahnhof in ca. 8 Minuten, die Innenstadt in ca. 10 Minuten. Ein Supermarkt befindet sich schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ca. 10 Minuten fußläufig zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,45 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



Bad mit bodengleicher Dusche



Bad mit bodengleicher Dusche02

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne02

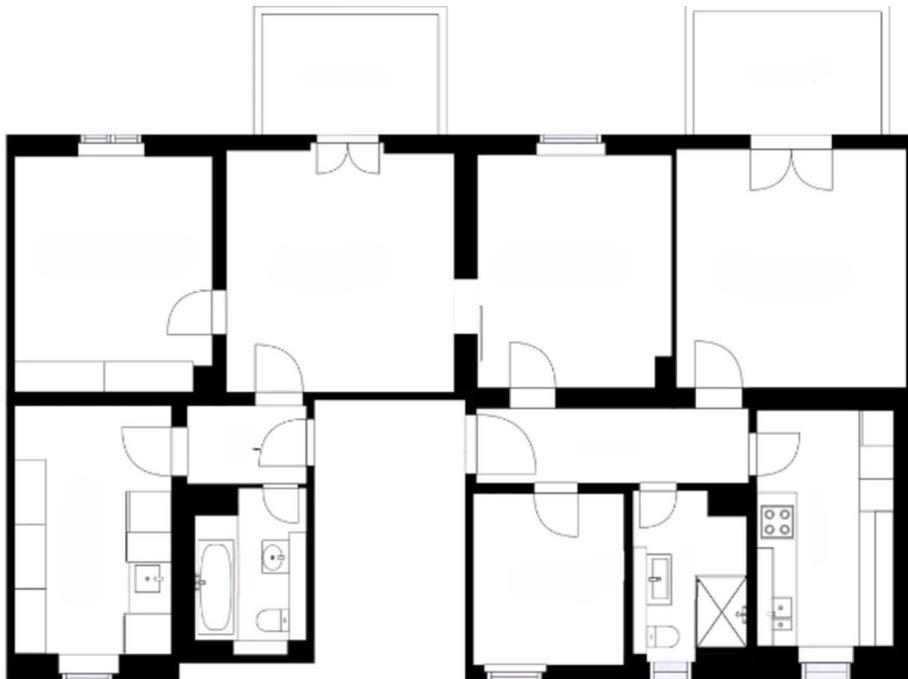


Küche

Exposé - Galerie



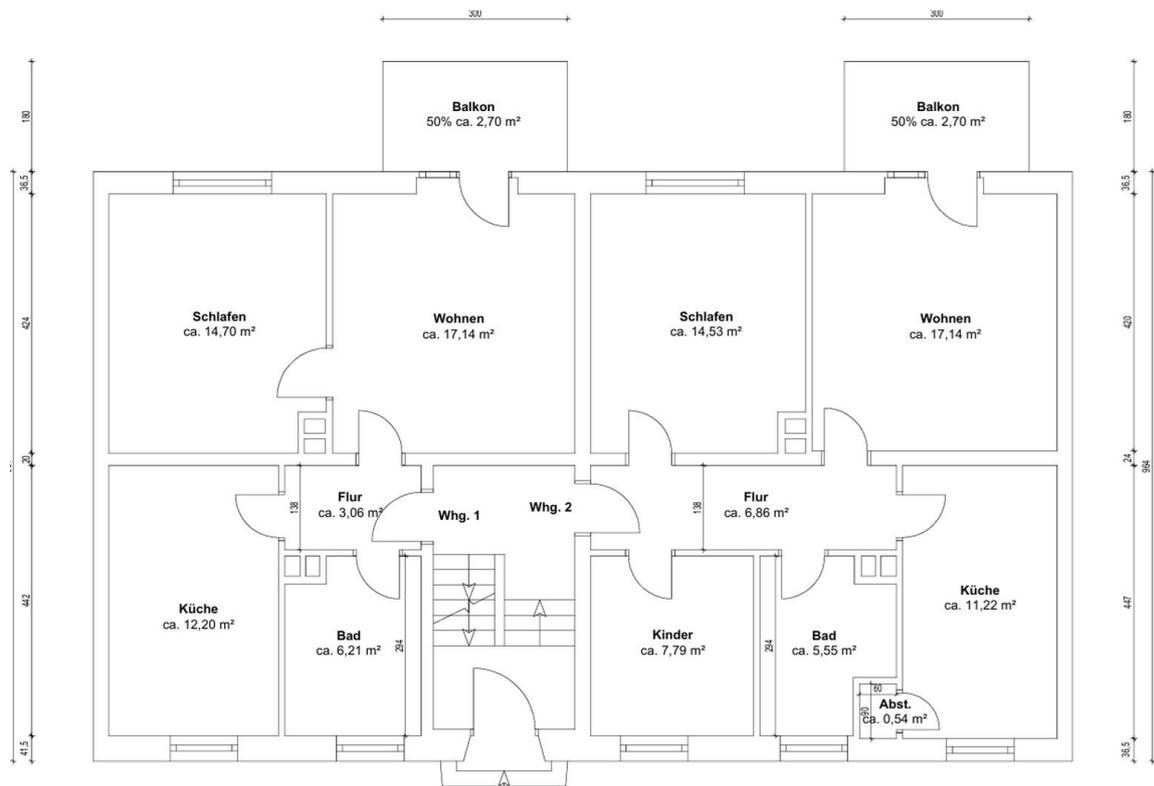
Wohnzimmer



.00R 1

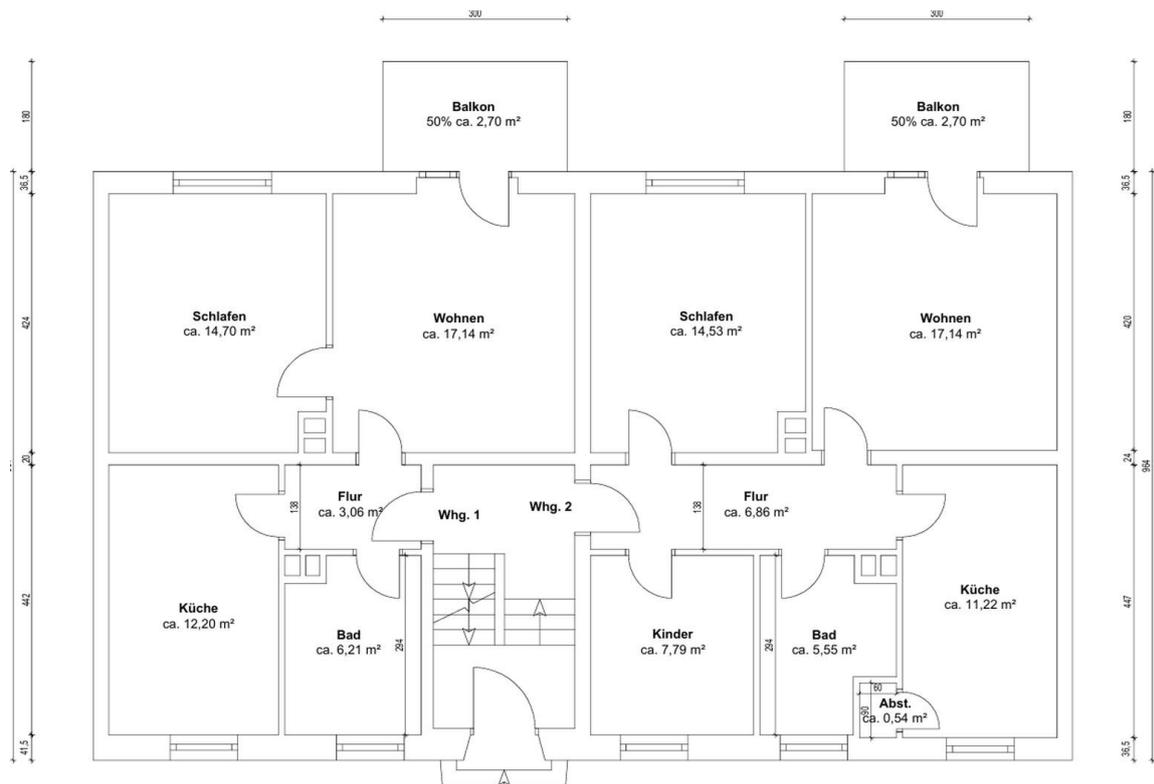
Grundriss nach Kernsanierung

Exposé - Galerie

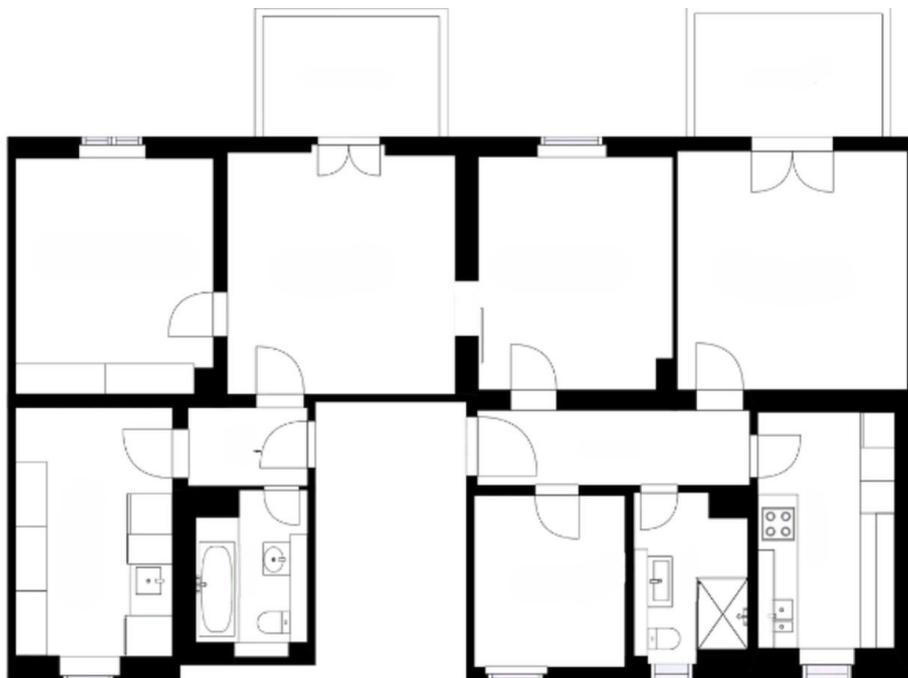


Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



.00R 1

Grundriss nach Kernsanierung