

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Neustadt

**SECRET SALE - Denkmalobjekt - ehemaliges Weingut mit  
sehr viel Potential zu verkaufen**

Objekt-Nr. OM-315703

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.890.000 €**

Ansprechpartner:  
BB Immobilien GmbH  
Telefon: 01579 2621259

67435 Neustadt  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1810	Etage	3. OG
Grundstücksfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	960,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Sonstige Flächen	230,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	720,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	2.625,00 €	Nettomiete Soll	155.520
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	12,00
Modernisierung Jahr	2024	Anzahl Einheiten	7

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ehemaliges Weingut mit sehr viel Potenzial – Secret Sale

**\*\*Objektbeschreibung:\*\***

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, das sich in einer ausgezeichneten Lage befindet. Mit insgesamt 7 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen bietet dieses Objekt außergewöhnliche Möglichkeiten für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

Eine Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist bereits vollständig fertiggestellt und bietet modernen Wohnkomfort in historischer Atmosphäre. Die weiteren Wohneinheiten befinden sich in unterschiedlichen Bauphasen und können nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden. Dadurch ergibt sich ein enormes Potenzial für die zukünftige Nutzung – ob zur Vermietung oder als Eigenheim.

Das Gebäude liegt in einer ruhigen Lage und besticht dennoch durch eine hervorragende Verkehrsanbindung an das städtische Zentrum. Alle wesentlichen Infrastrukturpunkte sind bequem und schnell erreichbar.

Besonderheiten:

- Denkmalgeschützt: Das Objekt ist vollständig mit dem Denkmalamt abgestimmt, und eine gültige Baugenehmigung liegt vor.
- Attraktive Steuervorteile: Durch den Denkmalschutz sind hohe steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer möglich.
- Fertigstellungsoptionen: Nutzen Sie die Chance, die restlichen Wohneinheiten nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und das Potenzial dieses einzigartigen Objekts voll auszuschöpfen.

Secret Sale:

Aufgrund der Exklusivität dieses Angebots handelt es sich um einen Secret Sale. Weitere Informationen und detaillierte Unterlagen werden ausschließlich bei Vorlage einer Bonitätsbestätigung zur Verfügung gestellt.

Kontaktieren Sie uns, um mehr über dieses außergewöhnliche Objekt zu erfahren und die Möglichkeit zu nutzen, in eine einzigartige Immobilie zu investieren.

## Ausstattung

Sehr hochwertige Ausstattung der bereits fertig gestellten Wohnung. Alle weiteren Details nach Kontaktaufnahme.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer sehr gefragten und ruhigen Lage, die gleichzeitig durch ihre hervorragende Anbindung und Infrastruktur überzeugt. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Nähe zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

- Einkaufsmöglichkeiten: Verschiedene Supermärkte, Bäckereien und Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Nahversorgung ist optimal abgedeckt, sodass der tägliche Einkauf bequem und ohne großen Aufwand erledigt werden kann.

- Verkehrsanbindung: Die nächste Bahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie umliegende Stadtteile. Der öffentliche Nahverkehr sorgt für flexible Mobilität, auch ohne eigenes Auto. Durch die Nähe zu den

Hauptverkehrsstraßen ist zudem eine ausgezeichnete Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben.

- Geschäfte des öffentlichen Lebens: Banken, Apotheken, Postfilialen sowie Arztpraxen und andere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden und in kurzer Zeit erreichbar.

- Bildungseinrichtungen: Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da sich Kindergärten und Schulen in der Nähe befinden. Mehrere Einrichtungen für Kinderbetreuung und Bildung sind schnell erreichbar, was die Umgebung zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe und gleichzeitig bester Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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