

Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

# RESERVIERT - Großzügige Doppelhaushälfte aus den 30er-Jahren mit kleinem Garten

Objektnummer: 24067032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 299 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

## Auf einen Blick

Objektnummer	24067032
Wohnfläche	ca. 187,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1935
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.12.2034
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	257.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

## Die Immobilie

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet and a smartphone show a real estate website interface with various data points and charts. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

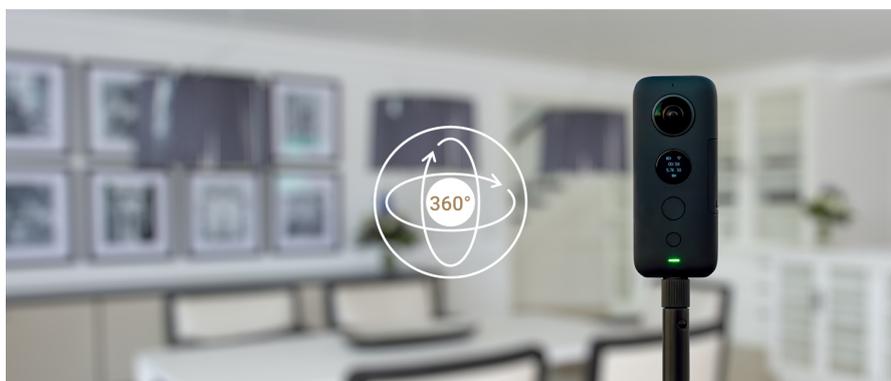
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

[www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe**

## Ein erster Eindruck

In beliebter Wohnlage, auf der Hambacher Höhe, liegt diese familienfreundliche Doppelhaushälfte. Insgesamt ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich über sieben Zimmer und zwei Bäder auf drei Etagen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, das durch eine Schiebetür getrennt ist. Eine separate Küche sowie ein Gäste-WC sind ebenfalls vorhanden.

Über eine stilvolle Holzterasse führt der Weg ins Obergeschoss. Hier stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer bietet zwei separate Waschbecken, ein WC und eine Duschwanne. Das Warmwasser wird hier von einem Gasdurchlauferhitzer bereitgestellt. Vom Flur aus gelangen Sie auf die Dachterrasse mit Blick auf den Waldrand.

Die Holzterasse führt Sie weiter ins Dachgeschoss. Hier befinden sich ein kleines Duschbad und zwei ausgebaute Räume, einer davon mit Dachgaube zur Südseite.

Lagermöglichkeiten befinden sich im Keller des Hauses. Hier steht ein Heizungskeller für die Ölheizung mit Tanks und ein Waschkeller mit den Hausanschlüssen zur Verfügung. Es ist ein Zugang zur Garage vorhanden. Die Garage ist für die meisten modernen Fahrzeuge zu klein, kann aber hervorragend als Abstellraum, beispielsweise für Fahrräder, Motorräder oder ähnliches, dienen.

Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinen Vorgarten zur Straßenseite und einen KFZ-Stellplatz vor der Garage.

Da die zweite Doppelhaushälfte rückseitig angebaut ist, wirkt diese Immobilie eher wie ein Einfamilienhaus, sodass die Privatsphäre für beide Parteien gewahrt bleibt.

Die sanierungsbedürftige Immobilie erfreut mit besonderem Altbau-Flair. Hohe Decken, massive Holzdielen als Bodenbeläge und stilvolle Holzverzierungen tragen zu einem gemütlichen Wohnambiente bei.

Objektnummer: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

## Ausstattung und Details

- geräumige, helle Küche
- großer Wohn-/Essbereich
- Dachterrasse
- Gäste-WC im EG
- OG-Bad mit Duschwanne & zwei Waschbecken
- OG-Bad mit Gastherme für Warmwasser
- DG-Bad mit Dusche
- Ölheizung aus 1997, Brenner aus 2015
- Holzdielen und Teppichböden
- stilvolle Holztreppe
- Dachschindel Biberschwanz
- Stromverteilerkasten aus 1996
- umzäunter Vorgarten mit altem Baumbestand
- kleine Garage mit Stellplatz davor
- Kabel-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s möglich
- Gasanschluß im Haus
- begehrte Wohnlage

**Objektnummer: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe**

## Alles zum Standort

Inmitten des deutschen Weingebietes der Pfalz liegt Neustadt an der Weinstraße, eine aufgeschlossene und lebendige Stadt mit mehr als 53.000 Einwohnern. Das Hambacher Schloß, die historische Altstadt mit gotischer Stiftskirche, liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser und zahlreiche Straßencafes machen diesen Ort zu einem beliebten Reise- und Ausflugsziel. Vereine, Verbände, Organisationen und Gruppen prägen das gesellschaftliche Miteinander und machen Neustadt ebenso wie die ruhige Lage am Haardtrand und die schnelle Erreichbarkeit innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar zu einem beliebten Wohnort.

Das noble Wohngebiet Hambacher Höhe liegt südwestlich des Stadtkerns am Nordosthang der Haardt und südlich des Speyerbachtals. Hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Krankenhaus, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Grundschule. Auch der Freizeit- und Erholungswert ist hier gegeben: wunderschöne Wanderwege, Tennisplatz, u.v.m.

### Verkehrsanbindung

Durch die A 65 besitzt Neustadt eine sehr gute Verkehrsanbindung. In etwa 20 Minuten erreicht man Ludwigshafen und Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern in 30 Minuten. Der Neustadter Hauptbahnhof ist der größte Bahnknotenpunkt im Süden von Rheinland-Pfalz. Er liegt in der Mitte der Strecke Kaiserslautern–Mannheim und besitzt Startpunkte Richtung Landau/Karlsruhe und Bad Dürkheim/Grünstadt. Seit 1996 halten in Neustadt Hbf. zweimal täglich ICE-Züge auf dem Weg von Frankfurt am Main und Mannheim über Kaiserslautern nach Saarbrücken. Im Jahr 2002 wurde Neustadt an die S-Bahn RheinNeckar angeschlossen.

**Objektnummer: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 257.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24067032 - 67434 Neustadt an der Weinstraße – Hambacher-Höhe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau  
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)