



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KAPITALANLAGE - Vermietetes Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial in ruhiger Lage von Neuhofen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KSW_546	<b>Datum:</b>	10.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Anlage	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Ort:</b>	67141 Neuhofen	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	144,91 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	144,91 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	299.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	13.200,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% (inkl. MwSt.)		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2032-05-08
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1895
<b>Befeuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	289.70 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Südliche Weinstraße	<b>Name:</b>	Fabian Lauer
<b>Straße:</b>	Martin-Luther-Straße 14	<b>Ort:</b>	76829 Landau in der Pfalz
<b>Telefon:</b>	+49 170 7725 917	<b>Faxnummer:</b>	+49 6341 54 963 61
<b>E-Mail:</b>	fabian.lauer@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-suedliche-weinstrasse.de

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Entdecken Sie dieses charmante Zweifamilienhaus mit hervorragendem Ausbaupotenzial und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über einen gemeinsamen Eingangsbereich, von dem aus Sie sowohl die linke als auch die rechte Wohnung erreichen. Eine Treppe führt zudem ins großzügige und ausbaufähige Dachgeschoss.

Die stilvolle 2-Zimmer-Wohnung auf der linken Seite erstreckt sich über ca. 71,83m<sup>2</sup> und beeindruckt durch eine großzügige Küche mit moderner Einbauküche und angrenzendem Essbereich. Weiterhin erwarten Sie ein Gäste-WC, ein Musikstudio und ein clever geteiltes Wohn- und Schlafzimmer. Das helle Tageslichtbad mit Badewanne ist vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Die geschmackvolle 2,5-Zimmer-Wohnung auf der rechten Seite bietet auf ca. 73,08m<sup>2</sup> ein geräumiges Wohnzimmer, eine angrenzende Küche, ein Durchgangszimmer und ein gemütliches Schlafzimmer. Das Bad mit Dusche und separatem Abstellraum ist zusätzlich von der Küche aus erreichbar. Über den Küchenboden gelangen Sie zudem in einen Kellerraum.

Das besondere Highlight dieser spannenden Immobilie ist das enorme Ausbaupotenzial des Dachgeschosses. Das gesamte Dach inklusive Dachstuhl wurde 2010 saniert und vollständig gedämmt. Mit einem vorhandenen Fenster und einer Deckenhöhe von über 3m bietet es viel Raum für Ihre kreativen Ideen. Die Stabilität des Dachgeschosses wird durch mehrere Stahlträger im Zwischengeschoss gewährleistet, die diesem Raum einen unvergleichlichen Charme verleihen. Freuen Sie sich auf zahlreiche attraktive Gestaltungsmöglichkeiten und viel Stauraum.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt liegt kein Bebauungsplan vor, sodass sich gewünschte Umbaumaßnahmen gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben.

## Lage:

---

Neuhofen liegt mit seinen rund 8.000 Einwohnern idyllisch im vorderpfälzischen Tiefland und gehört damit zum Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“.

Kulturell gesehen stellen unzählige Feste und Veranstaltungen, insbesondere mit Beginn der Sommerzeit, eine willkommene Abwechslung dar.

Darüber hinaus bieten Ausflüge in den Pfälzer Wald und die Rebenlandschaft der Weinstraße mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen ein naturverbundenes Highlight.

Des Weiteren gelangt man in rund 20 min über die B44 nach Mannheim, in 30 min über die A61 nach Heidelberg und

in 50 min nach Darmstadt, Mainz und Wiesbaden.

## Ausstattung:

---

- Einbauküche
- Laminat / Fliesen
- doppelt verglaste Holzfenster (1984)
- doppelt verglaste Kunststofffenster (1998)
- Dach 2010 vollständig erneuert

## Sonstiges:

---

Gerne steht Ihnen Herr Lauer für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: +49 170 7725917 zur Verfügung.

Beim Kauf verpflichtet sich der Käufer / die Käuferin an Fabian Lauer Immobilien, KENSINGTON Rhein-Neckar-Pfalz, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber\*in zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir bitten Sie für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihre Adresse und Telefonnummer mit anzugeben.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

## Bilder

---

Außenansicht



Außenansicht



Essbereich Whg. 1



Küche Whg. 1



Wohn-/Schlafzimmer Whg. 1



Wohn-/Schlafzimmer Whg. 1



Wohn-/Schlafzimmer Whg. 1



Wohn-/Schlafzimmer Whg. 1



Bad Whg. 1



Wohnzimmer Whg. 2



Wohnzimmer Whg. 2



Küche Whg. 2



Schlafzimmer Whg. 2



Bad Whg. 2



Visualisierung DG



Dachgeschoss



TEAM KENSINGTON

**KENSINGTON**  
First. Präzision. International.

Erdgeschoss

