

Bezugsfertig! Kernsaniertes Einfamilienhaus mit schönem Garten in guter Lage

67141 Neuhofen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 680



Wohnfläche ca.: **152 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **725.000 EUR**



Bezugsfertig! Kernsaniertes Einfamilienhaus mit schönem Garten in guter Lage

Objekt ID	680
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Rhein-Pfalz (Kreis)) 67141 Neuhofen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	152 m ²
Nutzfläche ca.	59 m ²
Grundstück ca.	596 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Baujahr	1937
Zustand	modernisiert
Stellplätze gesamt	3
Garage	1 Stellplatz
Carports	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	2,38 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	725.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus besticht durch seinen sofort bezugsfertigen Zustand und der ansprechenden Optik. Ursprünglich in den 30er Jahren erbaut, wurde es durch einen modernen Anbau 2002 erweitert sowie kernsaniert. Somit sind die heutigen Ansprüche an eine Immobilie idealerweise direkt gegeben:

- Fenster, 2-fach und zur Nordseite 3-fach verglast
- Alle Leitungen erneuert
- Styropor / Neopor-Wärmeverbundsystem an der Außenfassade
- 12 cm Polyurethan Aufdachdämmung + zusätzlich Zwischendeckendämmung Perlite Schüttung sowie Ton-Ziegel-Eindeckung

-Gas-Brennwert-Heizung der Firma Buderus (2019) mit Solarthermie

In 2016 und 2022 wurde das Anwesen abermals saniert, sodass es sich in einem zeitlosen, modernen Zustand präsentiert:

- hochwertige Eichdielenböden (Obergeschoss 2022)
- in 2022 Wände neu gestrichen und mit dezenten Edelputzen versehen
- 3 Klimageräte (Wohn- und Schlafbereichen)
- Wallbox

Besonders schön ist der offene und großzügige Wohnbereich mit Kaminofen im Erdgeschoss. Durch die vielen, bodentiefen Fenster erstrahlt der Raum nicht nur mit Helligkeit, sondern man hat auch das Gefühl mitten im Garten zu sitzen, obwohl Sie sich auf der Couch befinden. Nach Süden, Westen und Norden gibt es die Möglichkeit ins Freie zu gelangen.

Doch ein absolutes Highlight ist der Privatbereich im Obergeschoss. Die Decke bis zum Giebel offen, bemerkt man beim Betreten des Elternschlafzimmers bereits das tolle Raumgefühl. Mit einem eigenen Bad en Suite, ausgestattet mit einer begehbaren Dusche, zwei Waschbecken, Whirlpool-Wanne und Bidet, und einem integrierten, begehbaren Kleiderschrank lässt dieser Bereich keine Wünsche mehr offen.

Zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein weiteres Tageslichtbad vollenden das Obergeschoss. Wem diese Fläche nicht ausreicht, könnte den Speicher ebenfalls noch ausbauen, oder ihn als Lagerfläche, sowie den trockenen Keller unter dem Altbau, nutzen.

In der jetzigen Jahreszeit präsentiert sich der Garten in seiner vollen Blütenpracht. Toller, alter Baumbestand und viele verschiedene Blumen- und Obstsorten lassen einen schönen Rückzugsort entstehen. Mit zwei Terrassen kann man sich einen sonnigen oder schattigen Sitzplatz nach Belieben auswählen. Die Bewässerungsanlage mit Beregnungscomputer sowie der Rasenroboter vereinfachen die Versorgung.

Für den Fuhrpark ist durch den Doppelcarport mit elektrischem Rolltor und Wallbox sowie der sanierten Garage mit Werkstatt ausgesorgt. Das Grundstück lässt sich über zwei Seiten befahren.

Alles in Einem eignet sich dieses Haus ideal für eine Familie oder ein Paar mit Platzbedarf, welches ohne Sanierungsbedarf direkt in die Immobilie einziehen könnte.

Ausstattung

- Eichdielenböden
- teilweise Fußbodenheizung
- Klimageräte der Firma Daikin
- Kaminofen der Firma Brunner



- Garage mit Werkstatt, Doppelcarport + Hofeinfahrt

... und vieles mehr!

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1937
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	136,20 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Neuhofen liegt ganz idyllisch im vorderpfälzischen Tiefland. Das Gemeindegebiet mit ca. 7.200 Einwohnern, ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Pfälzische Rheinauen“. Der Rhein mit seinem Vorland hat die Entwicklung der Gemeinde immer entscheidend mitgeprägt, vom Fischfang in den früheren Jahrhunderten, über die Landwirtschaft bis hin zur heutigen Nutzung als Naherholungsgebiet. Größere Städte wie Ludwigshafen oder Mannheim sind gut mit dem Bus oder dem Auto zu erreichen. Neuhofen hat außerdem für Groß und Klein einiges zu bieten wie zB eine Reitanlage, Sport und Tennisplätze, sowie Kinderspielplätze.





Betreten des Grundstücks



Terrasse für die Abendsonne



Terrasse sowie Carport



Nordseite Anbau



Eingangsbereich





Wohn-/ Essbereich



Wohnbereich



Wohnzimmer Außen Westseite



Essbereich



Küche



Zugang OG





Kinderzimmer



Kinderbad



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer



Elternbad



Elternbad





Südgarten



Südgarten sowie Garage

