

Exklusives Einfamilienhaus mit der Symbiose aus Licht und Eleganz

67434 Neustadt an der Weinstraße, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 476



Wohnfläche ca.: **169 m²** - Zimmer: **6**



Exklusives Einfamilienhaus mit der Symbiose aus Licht und Eleganz

Objekt ID	476
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Hambacher Höhe) 67434 Neustadt an der Weinstraße
Wohnfläche ca.	169 m ²
Nutzfläche ca.	69 m ²
Grundstück ca.	730 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1963
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Separates WC, Terrasse



Objektbeschreibung

Ruhig und nicht einsehbar befindet sich dieses Anwesen - geschützt und eingebettet - in einer Anliegerstraße auf der begehrten Hambacher Höhe. Mit viel Liebe zum Detail wurde dieses besondere Einfamilienhaus 1963 auf einem „Filetgrundstück“ errichtet und ist durch ein Tor sowie eine Doppelgarage bestens vor fremden Blicken geschützt. Die durchdachte Bebauung, im Mittelpunkt des Grundstücks, ermöglicht den Lichteinfall von jeder Ausrichtung und erweckt den Eindruck einer parkähnlichen Grünanlage.

Wer sich lieber im Freien aufhält, kommt draußen auf seine Kosten, denn der Garten wurde traumhaft schön angelegt. Aufgrund der Grundstücksform und Bebauung verbirgt sich in jeder Ausrichtung eine kleine Besonderheit. Die Grünfläche mit schönem Teich erstreckt sich auf den östlichen Teil, der auch den Platz für die Lagerfläche und die Doppelgarage bietet. Ein kleiner Bachlauf fließt am Haus entlang und mündet in den Teich. Auf der Westseite wurde ein Trampolin im Boden versenkt, zum Austoben für die Kinder. Die auf der Südseite gelegene Terrasse ist der Sonnenplatz und lädt zum Verweilen mit Freunden und Familie ein. Die Bewässerung erfolgt über einen Brunnen und die praktische Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 10.000 Liter.

Ein Windfang empfängt zunächst den Besucher und führt direkt in die sternförmige Diele, die mit hochwertigem Solnhofener Naturstein ausgestattet ist. Ein Highlight ist der mit handgefertigten Kacheln, vom Ofenbauer handwerklich und mittig gesetzte Ofen, der die umliegenden Räumlichkeiten mit wohliger Strahlwärme versorgt. Eine Garderobe und ein zeitloses Gäste-WC sind in der Diele integriert und stehen neben dem Wohn-/ Essbereich und der Küche zur Verfügung. Hochwertiger Parkettboden ziert den Lebensbereich, die breiten Fensterflächen sorgen für Helligkeit und eine gemütliche Wohnatmosphäre!

Das Obergeschoss überrascht zunächst mit einer teilweisen bis zum Giebel ausgebauten Decke und vermittelt ein Gefühl von Freiheit. Als Rückzugsorte stehen drei mögliche Schlafzimmer zur Verfügung, zwei davon haben jeweils einen Zugang zu einem der Balkone. Das geräumige Elternschlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet und verwöhnt am Morgen mit Sonne. Ein Badezimmer mit Dusche und versenkter Badewanne ergänzen den Grundriss im Obergeschoss. Auch in dieser Etage ziert ein klassisches Parkett die Böden und eine vom Schlosser angefertigte Wendeltreppe gewährt den Zugang ins Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss spiegelt die Kreativität der aktuellen Eigentümer und bietet weitere Entfaltungsfläche. Auch hier spielt Licht eine wichtige Rolle - mit einer Glasfront wurde das Dachgeschoss vom Obergeschoss optisch abgetrennt, der offene Bezug ist durch die Verglasung weiterhin gewährleistet. Aber nicht nur Helligkeit wird hier großgeschrieben, der gesamte Bereich kann zusätzlich mit einem Kamin beheizt werden. Wem es im Sommer zu warm wird, dem steht eine Klimaanlage zur Verfügung. Alles in allem ein toller Bereich, der an Ausstattung viel zu bieten hat. Der Keller teilt sich in 5 Lagerräume auf und bietet auch hier einen Rückzugsbereich – eine Sauna sorgt für Entspannung am Abend.

Die Immobilie wurde unverkennbar stetig instand gehalten, gleichzeitig auch an den modernen Wohnkomfort angepasst. Beispielsweise wurde die Gas-Zentralheizung getauscht, die mit Solar unterstützt wird und eine Photovoltaikanlage erzeugt den „grünen“ Strom. Der gute Zustand, die Großzügigkeit, die Aufteilung – all das macht dieses Zuhause so besonders!

Ausstattung



- uneinsehbares Grundstück von der Straße aus
- edle Bodenbeläge wie Parkett, Solnhofener Naturstein
- sehr helle Räumlichkeiten durch viele Fensterflächen
- durchdachte Grundrissgestaltung
- große Doppelgarage mit elektrischem Tor
- schön angelegter Garten mit vielen Besonderheiten
- und vieles mehr... !

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1963
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	151,79 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Die Hambacher Höhe ist eine der beliebtesten Wohnlagen in Neustadt an der Weinstraße. Über einen Treppenweg gelangt man fußläufig in das Zentrum Neustadts. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der Nähe sowie einige nette Restaurants und Winzerhöfe. In Hambach gibt es einen Kinderhort, den evangelischen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterhin garantiert das Freibad in den Sommermonaten Badespaß für Groß und Klein. Sportvereine stehen vor Ort ebenfalls zur Verfügung.

Auch verkehrstechnisch ist die Hambacher Höhe gut gelegen. Die Anschlussstelle A65 gibt die Wege in Richtung Ludwigshafen und Karlsruhe frei. Umliegende Ortschaften, wie Diedefeld, Landau und Bad Dürkheim sind ebenfalls in Kürze zu erreichen. Eine gute Busverbindung ist ebenfalls gewährleistet, der Bahnhof befindet sich in Neustadt.





Außenansicht



Außenansicht



Garten



Eingangsbereich



Diele



Wohnbereich





Obergeschoss



Dachgeschoss



Terrasse



Garten



Garten



Garten





Garten



Garten



Gartenansicht



Garten

