

# Ehemaliges Winzeranwesen in ruhiger u. begehrter Lage auf der Haardt

67433 Neustadt, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 177



Wohnfläche ca.: **130 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4**



## Ehemaliges Winzeranwesen in ruhiger u. begehrter Lage auf der Haardt

Objekt ID	177
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Haardt) 67433 Neustadt
Wohnfläche ca.	130 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	40 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	600 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Separates WC, Terrasse



## Objektbeschreibung

Dieses besondere Anwesen wurde im 19. Jahrhundert in zweiter Reihe erbaut und befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage auf der Haardt. Beim Befahren des Hofes, vorbei am Vorderhaus, erblicken Sie das sehr gepflegte, in Massivbauweise errichtete, ehemalige Winzeranwesen. Der mediterrane Pfälzer-Stil des Hauses strahlt Wohlfühlatmosphäre aus - ein Ort der Ruhe und Erholung.

Über ein stilvoll gefließtes Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss. Hier erwartet Sie der Wohn- und Lebensbereich des Hauses. Beim Betreten gelangen Sie zunächst in die geräumige und zentral gelegene Diele, welches den Zugang zu den weiteren Räumen gewährt. Linker Hand finden Sie das großzügige und helle Wohn-/Esszimmer mit typischen Stilmerkmalen des vorletzten Jahrhunderts. Für die Gemütlichkeit sorgt hier der zeitlose Parkettboden sowie der schöne Gas-Kachelofen, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Rechter Hand betreten Sie das Herzstück des Hauses: eine große Wohnküche nebst Speisekammer mit direktem Zugang auf die großzügige Sonnen-Terrasse. Ein weiteres Zimmer, aktuell als Arbeitszimmer genutzt, schließt an die Küche an und komplettiert diese Etage. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sind hier denkbar.

Über eine schöne, alte Holzterrasse gelangen Sie, eine Etage höher, ins ausgebaute Dachgeschoss. Hier erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer mit tollen Holzdielenböden sowie das große und moderne Tageslichtbad. Dieses fasziniert durch seine schöne Gestaltung und der erstklassigen Ausstattung mit zum Beispiel einer hochwertigen Glasdusche und der großen Whirlpool-Badewanne.

## Ausstattung

Der Außenbereich ist ein weiteres, absolutes Highlight dieses Hauses.

Über eine Treppe gelangen Sie von der großzügigen Sonnen-Terrasse auf die erste Gartenebene. Hier blicken Sie in das satte Grün des Waldes. Ein kleiner Bachlauf mit Teichanlage und Blumenbeete sorgen für entsprechende Stimmung. Der Garten ist eine Ruheoase. Die unmittelbare Nähe des Waldes mit der Geräuschkulisse der Natur lassen völlig vergessen, dass sie mit dem Auto in nur wenigen Minuten mitten in der Stadt sind. Der Blick von der obersten Gartenterrasse ist überwältigend! Hier liegt dem Betrachter die Rheinebene zu Füßen: mit der unendlichen Aussicht bis in den Odenwald. Ein Genuss, auf dem Liegestuhl sitzend, die Weite der Landschaft zu genießen. Diese dritte Terrasse mit Gartenhaus und großem Teich bietet den richtigen Rahmen für lange Sommerabende und ... den ganzen Tag Sonne pur!

Eine weitere Besonderheit ist das Erd – bzw. "Keller"geschoss.

Hier befindet sich die Sauna mit dazugehörigem Duschbad sowie ein Gewölbekeller mit zusätzlicher Nutz- u. Lagerfläche. Die beistehende Garage sowie der Innenhof sorgen für ausreichend Platz zum Unterbringen von bis zu drei Fahrzeugen.

Umfangreiche Renovierungen u. Sanierungen wurden in den `90er Jahren durchgeführt. Beispielsweise wurden die Fenster erneuert, das Dachgeschoss ausgebaut, die Heizung modernisiert, der Hof neu gepflastert, die Außenwand zum Hang hin gedämmt und vieles mehr.

Dieses besondere Angebot bietet sowohl kleinen Familien, als auch Paaren die die Ruhe und Naturnähe lieben, einen idealen Lebensraum.

## Energieausweis



Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	364,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H





Hofansicht



Hofansicht



Hofansicht



Diele



Wohnzimmer



Küche





Arbeitszimmer



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Schlafzimmer



Terrasse





Terrasse



Garten



Garten



Garten



Sauna



Sauna-Bad





Gewölbekeller

