

Zweifamilienhaus zentral in

Neustadt

WESENT LICHES

in Kürze

Preis *verkauft*

Wohnfläche ca. 169 m² auf zwei Ebenen zzgl. Ausbaupotential im Dachboden

Baujahr 1959

Grundstück 797 m² bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garagengebäude mit Schuppen

Lage zentral gelegen mit guter Verkehrsanbindung

Besonderes umfassende Sanierung der Innenräume und Teile des Gartens - viel Gestaltungspotential



Vorderseite

des Wohnhauses

Großer Garten für Kinder

und Freunde





Garten mit
Terrasse + Sitzstufen

erhöhter Sitzplatz

mit transparentem Dach





PALETTEN LOUNGE IM GARTEN



Raumaufteilung

im Gebäude

Besonderes Das Wohnhaus kann als Ein-, Zwei- oder nach Umbau und Genehmigung als Dreifamilienwohnhaus genutzt werden. Das Treppenhaus verbindet alle vier Ebenen

Kellergeschoss **gemeinschaftlich genutzter Keller**

Flur / Hobbyraum / Heizungsraum / Waschküche / WC / Werkstatt

Erdgeschoss **Wohnung 1**

Wohn-, Ess- & Kochbereich / Schlafzimmer / Gästezimmer oder Büro / Kinderzimmer / Badezimmer / Flur / überdachte Terrasse

Obergeschoss **Wohnung 2**

Küche / Bad / Wohn- & Esszimmer / Schlafzimmer / Gästezimmer / Gäste WC (unfertig) - Flur - Balkon

Dachgeschoss

Großer Raum mit Tageslicht und Fachwerkelementen.
Anschlussleitungen für Wasser, Abwasser und Heizung sind 2020 in den Dachraum verlegt worden.
aktuelle Nutzung: Lagerfläche bzw. Wäschetrockenraum

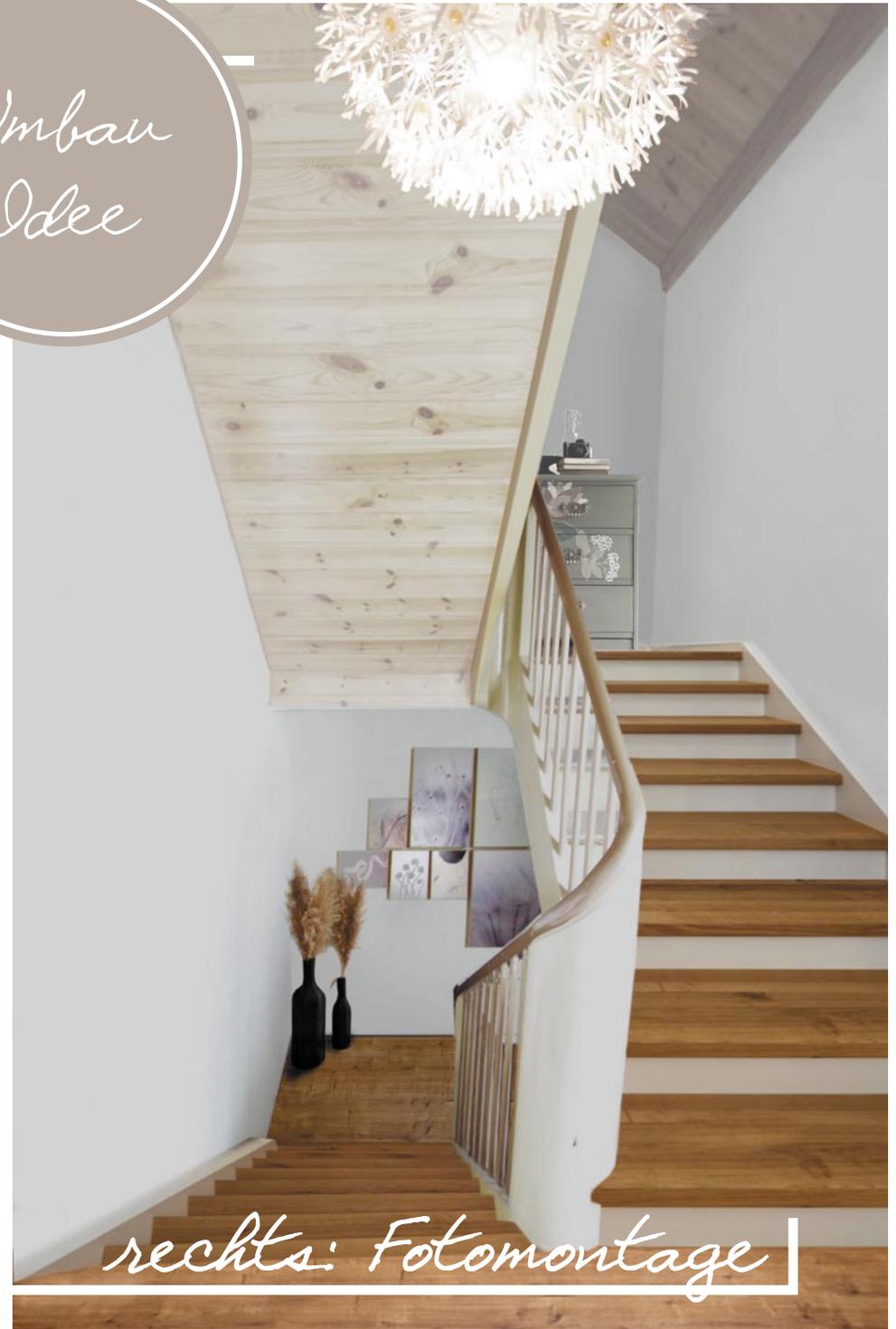
**AUF
TEILUNG
DER
EBENEN**

Zustand
heute



**TREPPEN
HAUS**

Umbau
Idee



rechts: Fotomontage

nachfolgend



Wohnung
/

ERDGESCHOSS
WOHNUNG

mit großer Terrasse

*Essbereich im offenen
Wohnkonzept*



offene Küche

mit Tresen und Stauraum



*im Kaufpreis enthalten**

**ohne Kühl-Gefrierkombi + bewegliche Geräte*



Lounge

mit Platz für die ganze Familie

Schlaf oder Kinderzimmer



Gästezimmer,

Kinderzimmer, Büro, Hobbyraum



Kinder- / Schlafzimmer

mit Platz für einen großen Schrank





**BADE
ZIMMER**

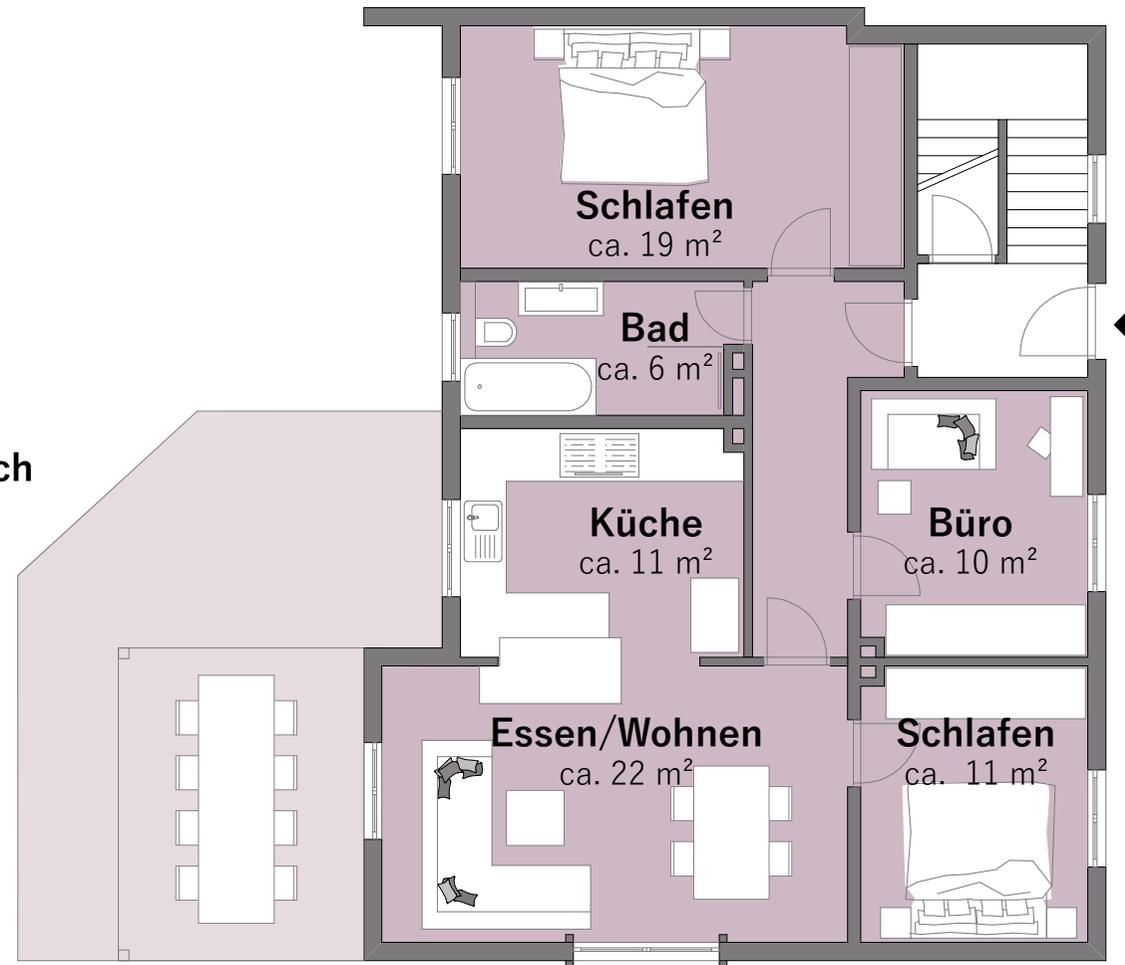
Allgemein	Kernsanierung 2020/21
Ausstattung	Badewanne bodenebene Dusche mit Duschrablage und satinierter Ganzglasscheibe Regenbrause Waschtisch Waschtischschrank mit großformatigem Spiegel WC
Beläge	großformatige Fliesen in Natursteinnachbildung, ähnlich Juramarmor Mosaikfliesen in der Dusche
Beleuchtung	integrierte Deckenspots Beleuchtung am Waschtisch
Licht & Luft	Fenster mit Sichtschutzplissee

**TAGES
LICHT
BAD**



Erdgeschoss

Grundriss M. 1:100



offener Ess-, Koch- & Wohnbereich

drei Schlafzimmer

Badezimmer

große, überdachte Terrasse

Wohnung 1

Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

**ERD
GESCHOSS**

Immobilen

nachfolgend



*Wohnung
2*

**OBERGESCHOSS
WOHNUNG**

mit Balkon Richtung Süd-West

Küche mit Stellfläche

für große Kühl- + Gefrierkombi





**BADE
ZIMMER**



mit Wanne + Dusche

Wohn- + Esszimmer

mit Zugang zum Balkon

Wohnung
2



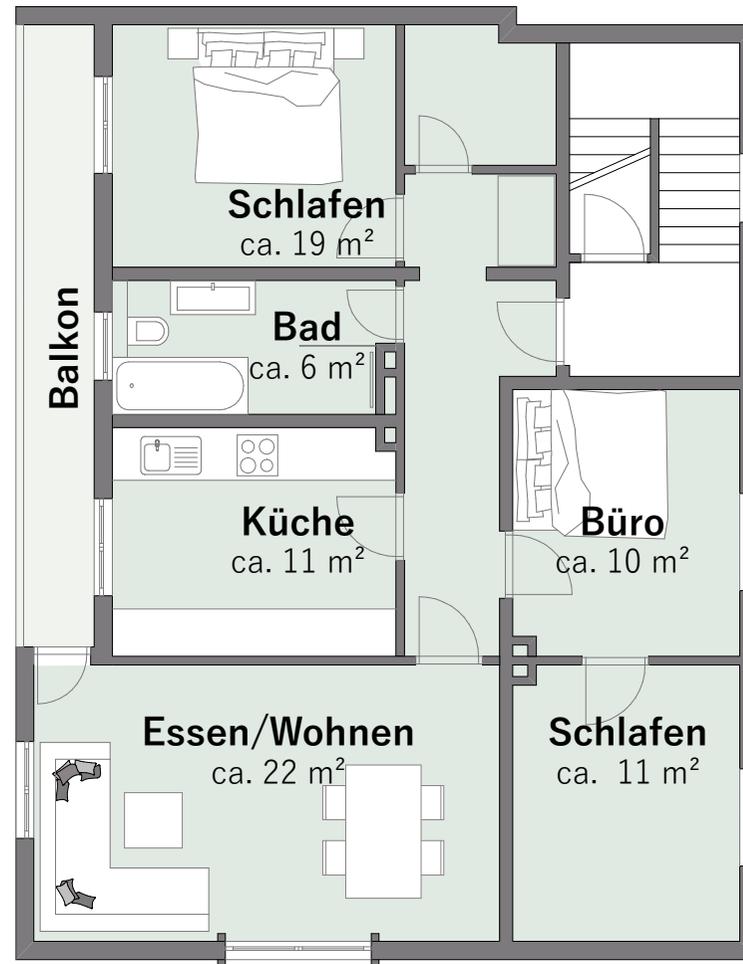
- Allgemein** helle Vierzimmerwohnung im ersten OG
Kernsanierung der Wohnung im OG 2020/21
- Sanierungsumfang** neue Fenster mit Isolierverglasung
Erneuerung Elektrik
Erneuerung Wasser, Abwasser
Erneuerung der Heizungsanlage
neue Bodenbeläge
Aufbereitung der Innentüren
Badezimmersanierung mit großformatigen
Wandfliesen und Fliesenboden in Holzoptik
Vorbereitung für ein Gäste WC
- noch fertig zu stellen** Gäste WC (Wandflächen, Fliesenarbeiten,
Sanitärobjekte, Beleuchtung, etc.)
Balkon (Belag, Geländer, Verputz- und Malerarbeiten)

**WEITERE
FAKTEN**



Obergeschoss

Grundriss M. 1:100



Wohnung 2

Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

**OBER
GESCHOSS**

nachfolgend



**DACH
GESCHOSS**

großer Raum mit Tageslicht

The image shows the interior of a building during the construction of a roof. The structure is made of dark, weathered wooden beams. A large diagonal beam runs from the top left towards the bottom right. Several horizontal beams are visible, some of which are being installed. The ceiling is partially covered with white, corrugated metal sheets. In the background, there is a wall with two windows and a light fixture. The floor is made of light-colored wood.

*Dachboden unrausgebaut
große Fläche zzgl. Spitzboden*

Dachgeschoss

Grundriss M. 1:100



 Dachgeschoss / Ausbaufäche

Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

**DACH
GESCHOSS**

Immobilien

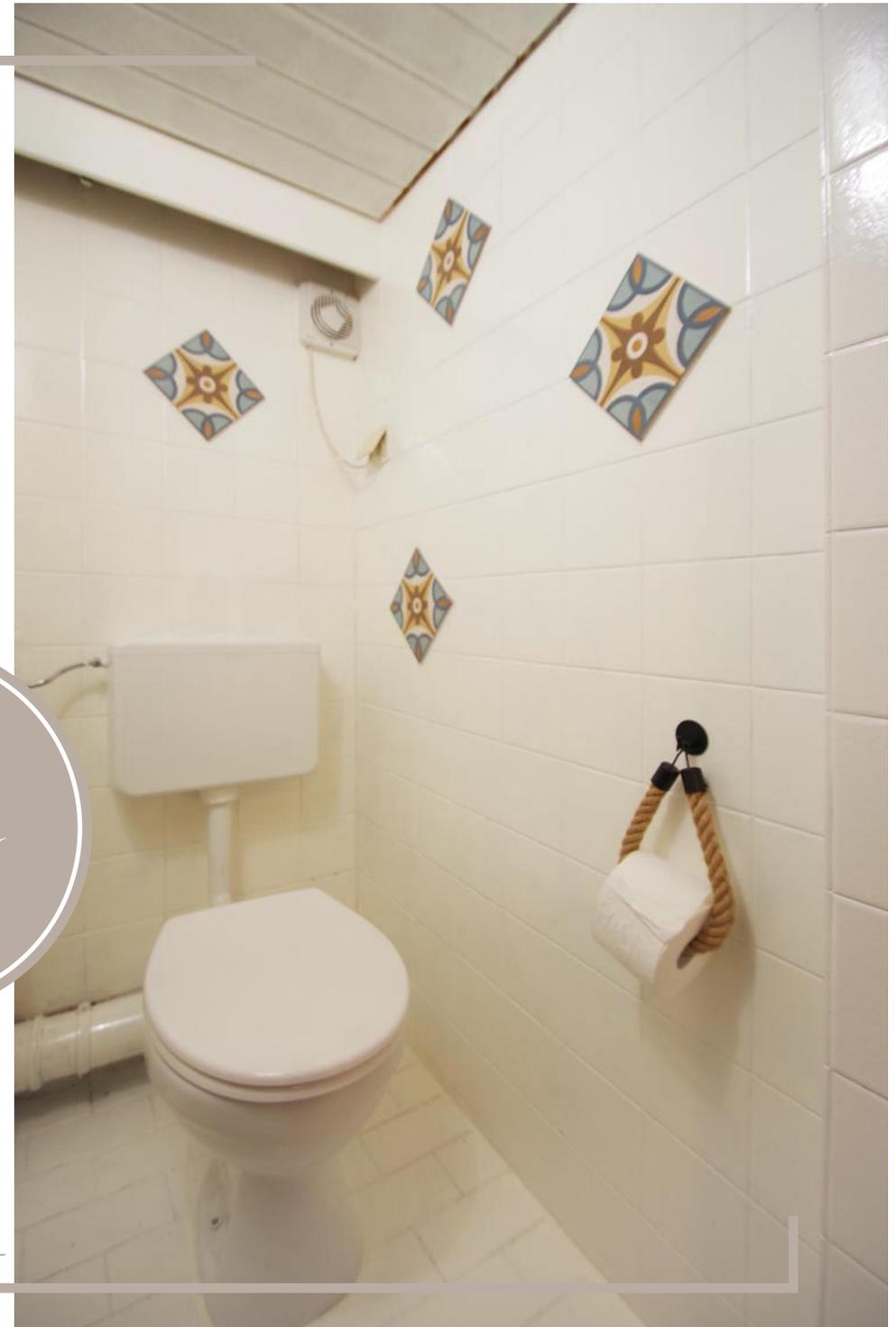
nachfolgend



Keller

**KELLER
GESCHOSS.**

viele Räume für alle Parteien



Keller

**STILLES
ÖRTCHEN**

für Gartenpartys

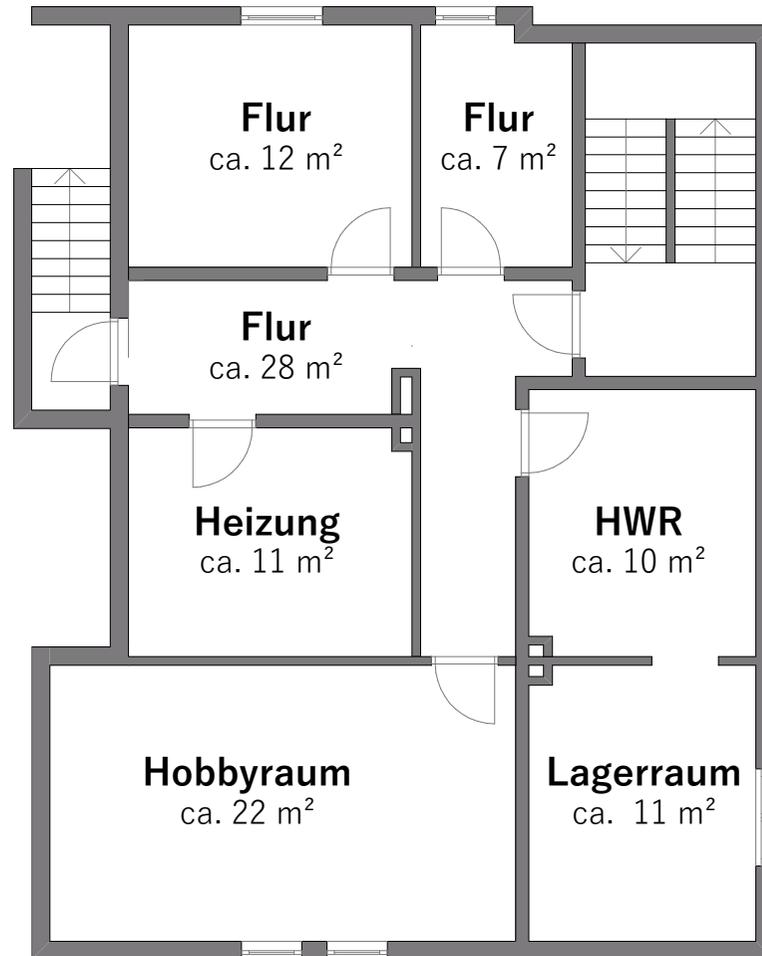
- Heizung** Gaszentralheizung
2020/21 wurden sämtliche Leitungen
und Heizkörper, sowie Thermostate erneuert
moderne Gas-Brennwert-Heiz-Therme
- erneuerbare
Energie** thermische Solaranlage für Warmwasser und
Heizungsunterstützung
- Elektrik** Erneuerung sämtlicher Elektroleitungen
in Erd- und Obergeschoss
teilweise im Keller
Erneuerung Schalter und Steckdosen
neuer Elektroverteiler
- Dachgeschoss** alle Anschlussleitungen für Heizung, Wasser,
Abwasser und Strom liegen auf dem Dachboden

**HAUS
TECHNIK**



Kellergeschoss

Grundriss M. 1:100



**KELLER
GESCHOSS**

Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.



Der Energieausweis wurde im März 2020 erstellt. Die danach erfolgten Maßnahmen z.B. der Austausch der Fenster und die Erneuerung der Heizung inkl. solarer Wärmegewinnung sind im Ausweis noch nicht berücksichtigt.

ENERGIE AUSWEIS

Energieausweis	
Ausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	228,2 kWh/m*a
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G



Art	Kellerraum mit Tageslicht - z.B. Hobbyraum
Grundfläche	ca. 22 m ²
Raumhöhe	ca. 2,10 m
Boden & Zimmertüre	Holznachbildung
Heizung	beheizt über Zentralheizung
Nutzung	In den Zimmerecken ist Feuchtigkeit erkennbar, wodurch eine Nutzung als Wohnraum im derzeitigen Zustand eingeschränkt ist. Ggf. kann eine Trockenlegung Abhilfe schaffen.

**HOBBY
RAUM**



Das Wohnhaus mit zwei abgeschlossenen Wohnungen bietet Platz für eine, zwei oder drei Familien. Das zentrale Treppenhaus verbindet und trennt die Geschosse voneinander. Im Obergeschoss bietet sich vom Balkon aus ein schöner Blick in die Ferne. Die große Terrasse im Erdgeschoss mit den attraktiven Sitzstufen lädt ein, den Sommer im Garten mit Freunden zu verbringen.

In den Innenräumen wurde in den letzten Jahren sehr aufwendig und mit Liebe zum Detail renoviert und saniert. Alle Materialien sind gut aufeinander abgestimmt. Im Erdgeschoss wurde eine Wand entfernt um eine offene Küche mit Anschluss zum Wohn- und Esszimmer zu realisieren. In jeder Etage gibt es drei Schlafräume. Das Nebengebäude mit Garage und Abstellraum bietet Platz für PKW, Fahrräder und Gartengeräte.

**ZUSAMMEN
GEFASST**



Resümee - viele, flexible Möglichkeiten



Sie haben Fragen?

Ich beantworte Sie Ihnen gerne!

Mobil: 01 76 / 34 18 41 72

E-Mail: wolff@kpunktimmobilien.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben im Exposé beruhen auf Aussagen des Vermieters. Es erfolgt keine Überprüfung der Richtigkeit der Angaben und der zur Verfügung gestellten Dokumente. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Verkauf.