



Anwesen Weinstraße 262

Charmanter, sanierter Winzerhof mit großem Gartengrundstück, Baugrundstück, Terrassen, Tagungsraum, Partyhof und Ferienwohnung

In naturnaher und sonnenverwöhnter Lage in Neustadt an der Weinstraße können wir Ihnen diesen bezaubernden, unter Denkmalschutz stehenden Winzerhof mit 2 Wohneinheiten, einem großen Baugrundstück und einem parkähnlichen Garten mit herrlichem Blick ins Grüne und auf das Hambacher Schloss im Alleinauftrag zum Kauf anbieten.

Der Winzerhof erstreckt sich über 3 Geschosse und ist in 2 Wohneinheiten aufgeteilt. Eine der Wohnungen wird zurzeit als Ferienwohnung vermietet. Der charmante Innenhof mit Tenne und Weinkeller wird gelegentlich für Feste genutzt.

Das Anwesen stammt aus dem 17. Jahrhundert, wurde 2011 in Abstimmung mit dem Denkmalschutz vollumfänglich saniert und technisch aufwendig ausgestattet. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet weitere Ausbaumöglichkeiten.

Die rundum eingezäunte Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1850 qm, derzeit eine traumhafte Gartenanlage mit Nutzgarten, Teich und Ziergarten mit Pavillon. Davon könnten auch 760 qm als Bauland dienen.

Das Anwesen kann vollmöbliert verkauft werden und ist nach Absprache kurzfristig frei.



Adresse

Weinstraße 262, 67434 Neustadt W.

Beschreibung

Über den schönen Marktplatz am Alten Rathaus von Hambach vorbei, gelangt man durch ein großes, grünes Tor in die eigene kleine Welt des Winzerhofs aus dem 17. Jahrhundert. Der charmante Innenhof, umgeben von den sanierten, geschichtsträchtigen Gebäuden, lädt zu ausgelassenen Festen ein und wird passend ergänzt durch eine Tenne mit Zugang zum Garten, einen Weinkeller, einen Tagungsraum, eine Partyküche, eine Waschküche mit Gäste WC, ein Vorratsraum, eine Werkstatt und einem Abstellraum im Erdgeschoss der Gebäude.

In die beiden Wohnungen im Obergeschoss gelangt man über den gemeinsamen Eingang im Innenhof.

Hier befindet sich linker Hand die Hauptwohnung mit Eingangsbereich, Gäste-WC, Büro, Wohnzimmer mit vorgelagerter Terrasse und Zugang zum Gartengrundstück, eine Küche mit Essplatz sowie ein Schlafzimmer mit En-Suite-Badezimmer mit Dusche und freistehender Badewanne. Vom Schlafzimmer aus gelangt man über eine Treppe nach unten zur Sauna, Badezimmer mit Dusche/WC und einen Ruheraum sowie zum Wintergarten mit Partyküche, Fitnessraum und Tagungsraum.

Vom Eingangsbereich der Wohnung nach oben geht es in das teilweise ausgebaute Dachgeschoß des Anwesens. Hier befindet sich in der Mitte ein Gästebereich inklusive Bad mit Dusche und WC sowie eine kleine Küchenzeile. Der linke und rechte Flügel des Dachgeschosses ist noch ausbaufähig und könnte zu Wohnzwecken erweitert werden.

Vom gemeinsamen Eingang nach rechts gelangt man in die zur Zeit als Ferienwohnung genutzte Wohneinheit, bestehend aus Eingangsbereich, Bad mit Dusche, Eckbadewanne und WC, einer Wohnküche mit Ausgang zu einer eigenen Terrasse, einem geräumigen Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern mit Waschgelegenheiten sowie einem Durchgangszimmer.

Für Gartengeräte und Gartenfrüchte gibt es ein separates Blockbohlenhaus mit Solaranlage, Elektroanschluß und Bitumendach.



Ausstattung

- 5 -7 Schlafzimmer
- 4 Tageslicht Bäder mit Dusche und/oder Badewanne und WC
- ein Gäste WC
- eine Waschküche mit Gäste WC
- 3 vollausgestattete Küchen, eine Miniküche im DG
- 2 Wohnzimmer, ein Büro
- Diverse hochwertige Einbauschränke
- 2 Süd-Terrassen
- Sauna
- Tagungsraum
- Weinkeller mit Gewölbe
- Fahrradabstellraum
- Werkstatt
- Trockenraum
- Tenne mit Zugang zum Garten
- Fitnessraum im ehemaligen Kuhstall
- Heizraum/Technikraum
- Jede Wohneinheit hat eine eigene Gas-Brennwerttherme
- Paradigma Solaranlage zur Heizungsunterstützung der Hauptwohnung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- 600 Liter Schichtenspeicher
- 50 cm dicke Sandsteinwände (optimale Dämmung)
- Doppelt verglaste Fenster
- Ökologische Sanierung vorwiegend mit Holz, Lehm, Kalk und Glas, hervorragend verträglich mit der Altsubstanz
- Die 400 qm große Dachfläche wurde 2011 komplett mit Fichtenbrettern verschalt und danach mit Biberschwanzziegeln neu eingedeckt
- Wunderschöner ca. 720 qm großer, angelegter Garten mit Gemüsebeeten, altem Baumbestand, einer Teichanlage und einem Ziergarten mit Pavillon und diversen Sitzgelegenheiten
- Blockbohlenhaus im Garten mit Solarpanelen auf dem Dach, Speicher und Elektroanschluss
- Baugrundstück ca. 760 qm, jetzt Teil der Gartenanlage
- Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss
- Kemenate im Dachgeschoss
- Sat- und Lan-Kabel in fast allen Räumen, schnelles Internet über Kabel Deutschland oder Telekom
- Diverse eingelassene Strahler im Garten und Innenhof
- Bestuhlung und Bewirtung mit Tischen für bis zu 80 Gäste
- Vollmöbliert zu verkaufen

Lage

Dieses attraktive Anwesen befindet sich in Neustadt an der Weinstraße, einer kreisfreien Stadt in Rheinland-Pfalz, wo man die vollkommene Stille und Ruhe der Natur genießen kann. Hier leben Sie im zweitgrößten Ortsteil Hambach inmitten des größten pfälzischen Weinanbaugebietes mit unvergleichlichem Blick auf die für die Region charakteristischen Weinreben und das berühmte Hambacher Schloß.

In unmittelbarer Nähe sind Bäcker mit Cafe, Banken, Poststelle, Schwimmbad, Tennisplätze, Restaurants, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Supermarkt sowie kulturelle Einrichtungen zu Fuß zu erreichen.

Naturfreunde erreichen die umliegenden Weinberge und Wälder in nur wenigen Minuten und können sich hier bei Spaziergängen, Wanderungen zu den beliebten Pfälzer Wald Hütten oder Radtouren entspannen.

Den öffentlichen Personennahverkehr erreichen Sie direkt vor der Haustüre mit den Buslinien 500 und 501 oder über die nur 10 Autominuten entfernten Bahnhöfe Neustadt/HBF sowie Neustadt-Süd. Die Autobahnauffahrten zur A65 oder die B39 sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Ein weiterer Dienstleister ist Mobility on Demand., Haltepunkt hier am Rathausplatz.



Kaufpreis

Gemäß Angebot

Maklerprovision

Die Vermarktung des Objekts erfolgt im Alleinauftrag. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, der durch Nachweis oder Vermittlung von Arndt Finance GmbH zustande kommt, fällt eine Provision in Höhe von 3,57 % der Kaufsumme inklusive 19% MwSt. an.

ARNDT FINANCE

Real Estate

Flächenaufstellung

Flurgrundstücksnummern: Haus & Hof: 1561, Garten: 1560, Baugrundstück: 1685 und 1683/2

Größe: Haus & Hof: 370 qm, Garten: 720 qm, Baugrundstück: 680 qm und 80 qm

Wohnfläche: ca. 297 qm

Raum	Wohnfläche	Nutzfläche ohne WF	Terrasse anteilig 25%	Summe m ²
Wohnung 1				
EG				
0.01 Abstellraum		3,87		
0.02 Tenne		32,36		
0.3 Saunabereich	21,38			
0.3a Wintergarten	10,22			
0.04 Gäste	6,39			
0.05 Fitness	17,37			
0.05a HA-Raum		3,36		
0.06 Veranstaltungsraum	31,51			
0.07 Weinkeller		32,03		
0.08 Werkstatt		8,95		
0.09 Garage		28,14		
0.11 Lager		12,31		
OG				
1.02 Bad	8,06			
1.03 Schlafen	16,95			
1.04 Flur	6,10			
1.05 Küche/ Essen	11,00			
1.06 Wohnen	24,42			
1.06a Terrasse			6,29	
1.07 Arbeiten	8,46			
1.08 Diele	3,63			
1.09 Gäste-WC	3,28			
DG				
Wohnraumerweiterung ca	30,88			
Summe W1	199,65	121,02	6,29	326,96

Wohnung 2				
EG				
0.10 WC/HW/Technik		10,13		
OG				
1.10 Diele	6,61			
1.11 Bad	7,14			
1.12 Küche/ Essen	13,14			
1.12a Terrasse			2,38	
1.13 Wohnen	22,11			
1.14 Schlafen	9,18			
1.15 Schlafen	20,44			
1.16 Schlafen	18,98			
Summe W2	97,6	10,13	2,38	110,11

ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



Bilder Ferienwohnung



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate

Bilder Hoffeste



ARNDT FINANCE

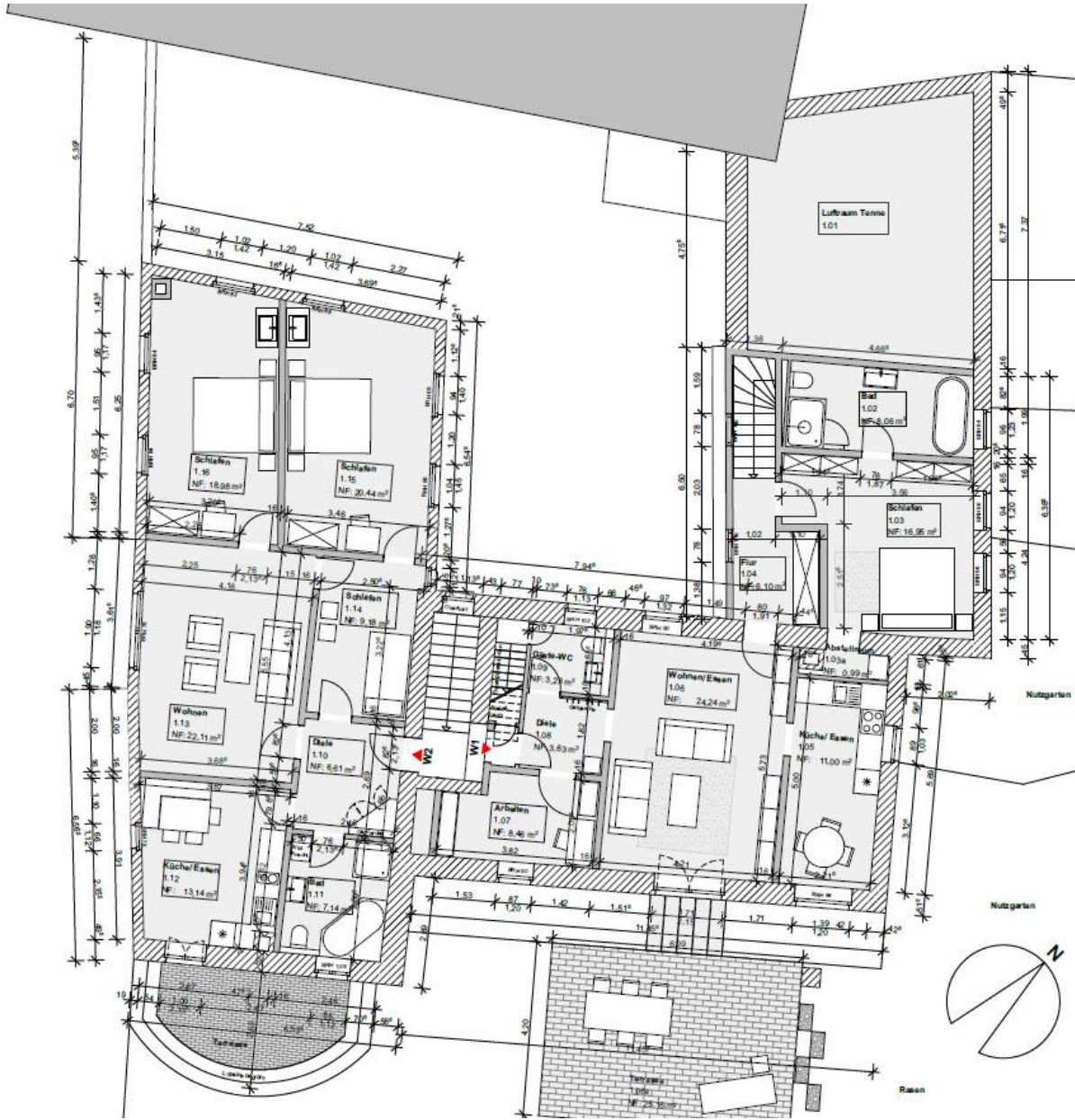
Real Estate



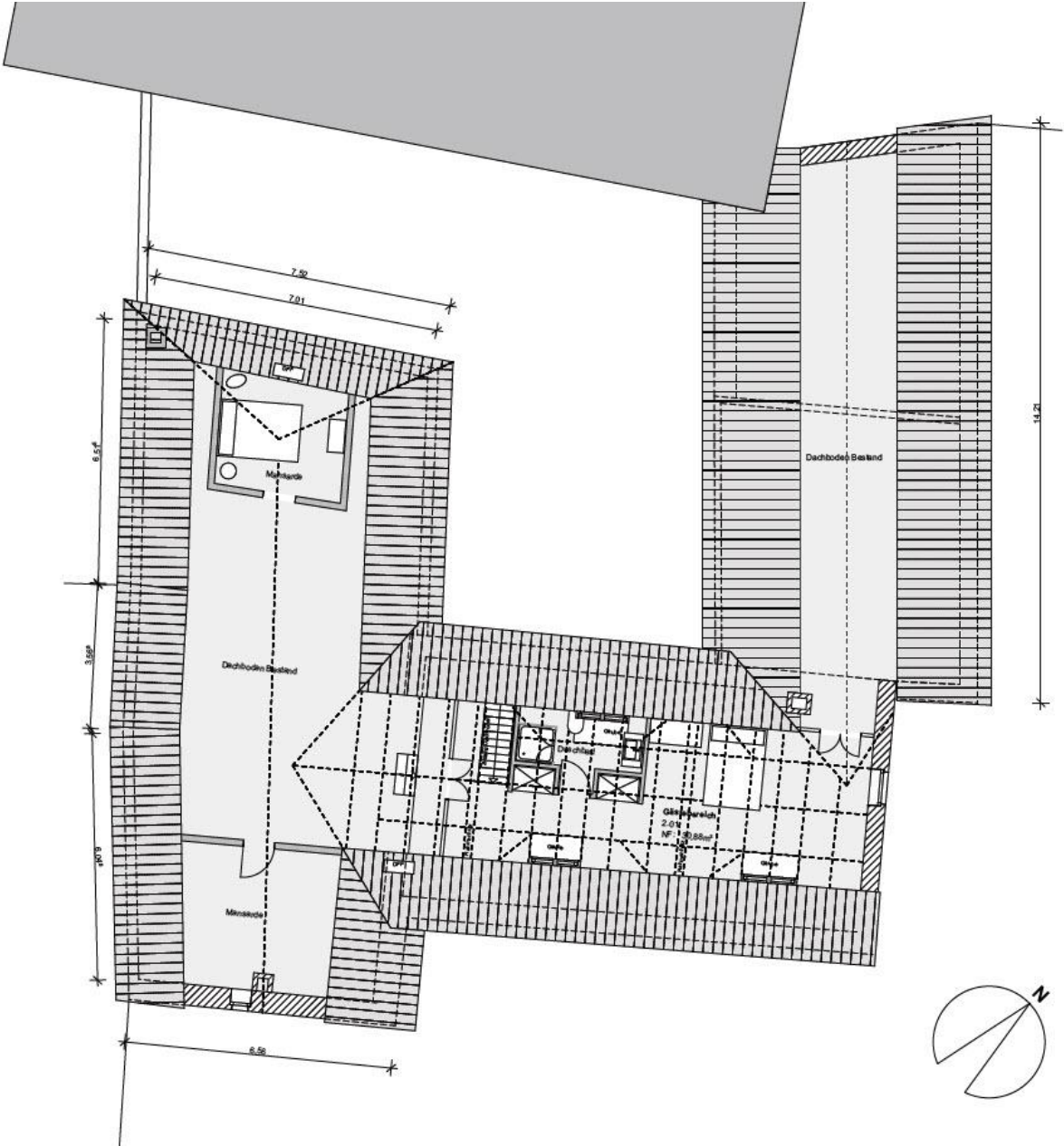
Grundrisse Erdgeschoss



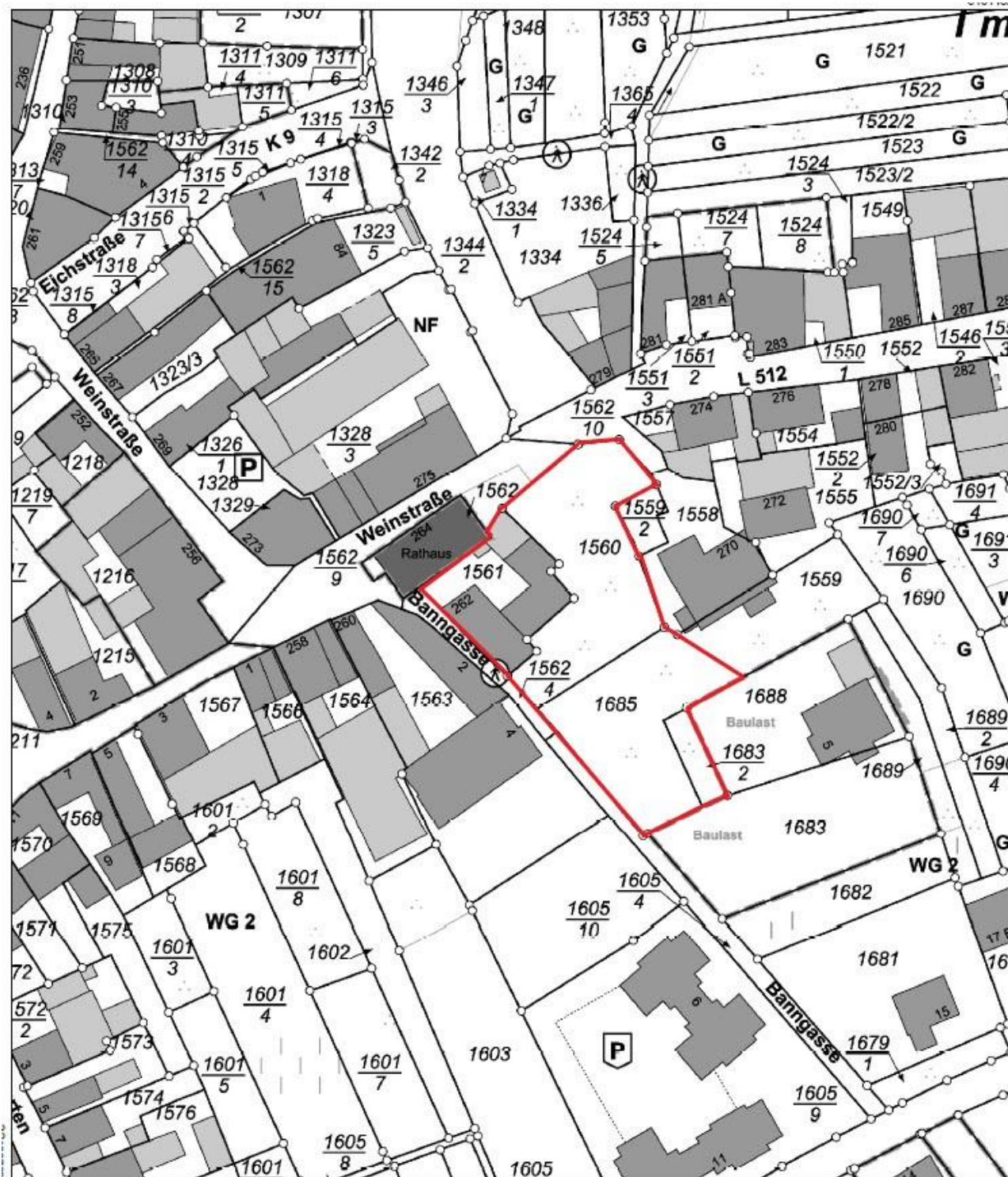
Obergeschoss



Dachgeschoss

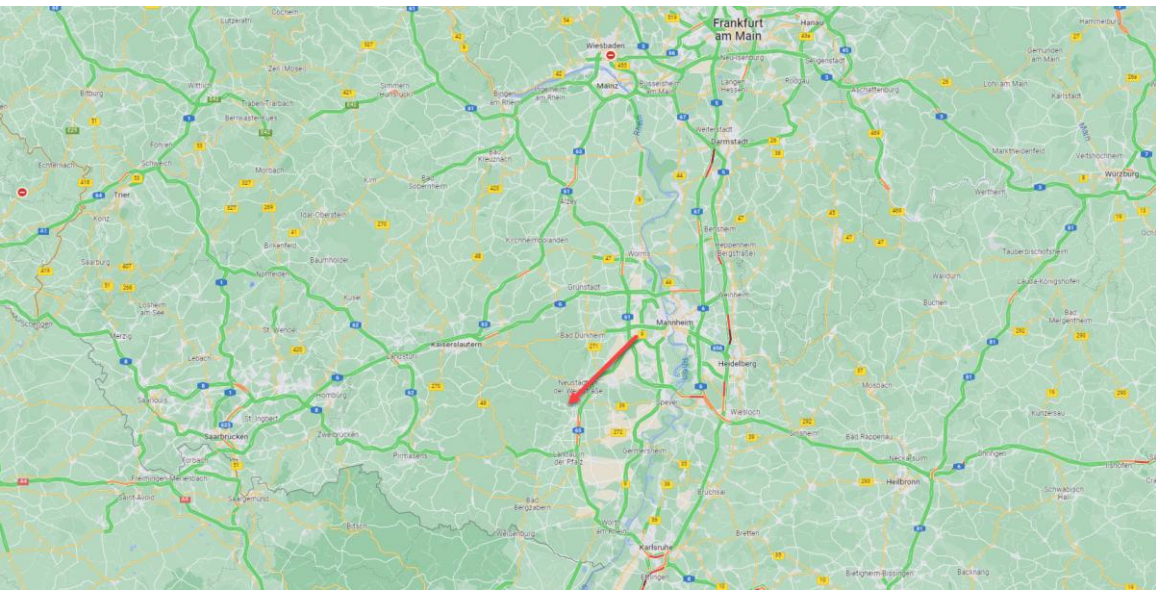
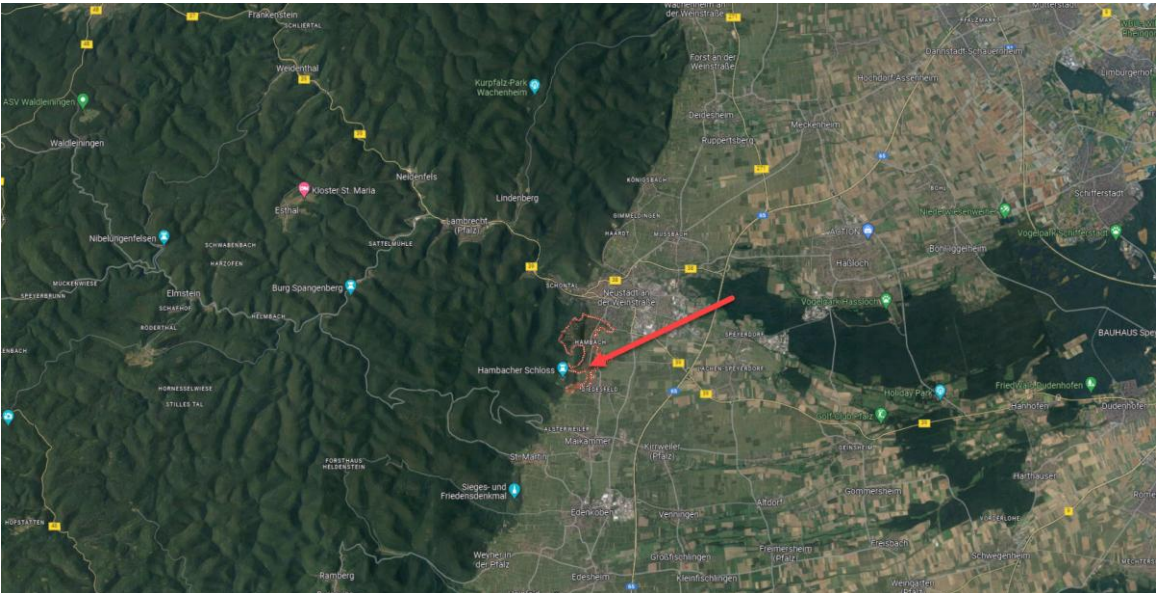
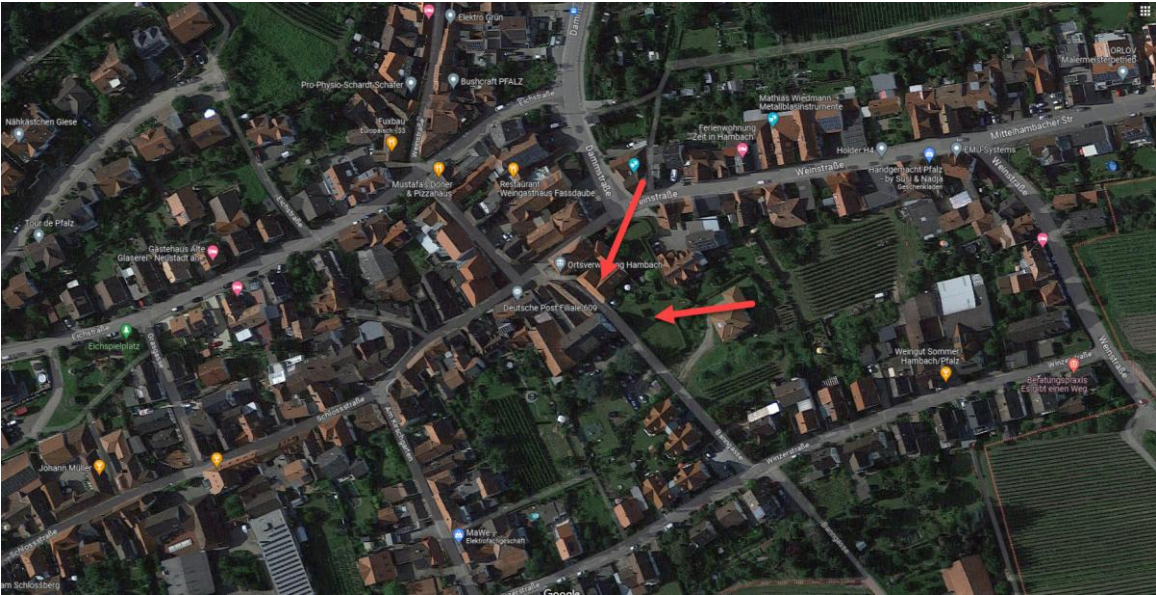


Lageplan



ARNDT FINANCE

Real Estate



Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Vermittlung von Immobilien

1. Die Arndt Finance GmbH beschäftigt sich mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Der Erfüllung der Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB; die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten näher.
2. Sofern im Angebot nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind vom Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) Provisionen zu zahlen. Kaufpreis ist die Summe aller Gegenleistungen des Käufers zuzüglich übernommener Belastungen und Verbindlichkeiten der Immobilie, des Unternehmens oder der Beteiligung. Zahlt der Käufer eine Rente, gilt als Kaufpreis der Barwert der Rentenleistungen. Bei Nachweis und/oder Vermittlung von kaufähnlichen Geschäften (z. B. Erwerb von Erbbaurechten, Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft o.ä.) gelten die Provisionsätze wie beim Kauf. Alle genannten Provisionen verstehen sich zzgl. Der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, zur Zeit 19 %.
3. Ist unserem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er uns dies spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle schriftlich mitzuteilen. Entfallen wir wegen Verstoßes gegen diese Verpflichtung eine Tätigkeit, die nicht zur Entstehung eines Provisionsanspruches führt, ist der Auftraggeber zum Ersatz unseres Schadens verpflichtet.
4. Bei unmittelbaren Verhandlungen hat der Auftraggeber auf unsere Maklertätigkeit Bezug zu nehmen und uns über den Inhalt der Verhandlungen unverzüglich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Zeitpunkt und Ort sind uns rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.
5. Sämtliche Angebote und Vertragsdaten sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss eines Vertrages, zahlt der Auftraggeber an uns eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2 genannten Provision. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
6. Wir sind berechtigt, für den anderen Vertragsteil – auch provisionspflichtig – tätig zu werden.
7. Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand und wird der uns erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information verpflichtet. Andernfalls haben wir Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Zeitaufwendungen.
8. Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit mitursächlich war. Zahlbar ist die Provision nach der ggf. mit dem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung, andernfalls binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung.
9. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche Erfolg erreicht wird.
10. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Vertrages zu informieren, Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenabreden (z.B. Name und Anschrift des Vertragspartners, -objekt, -preis und -bedingungen) zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden. Behindert der Auftraggeber durch verweigerte oder verspätete Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, hat er die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 8 % über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszins zu verzinsen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
11. Exposé Angaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den uns von Dritten erteilten Auskünften. Hierfür übernehmen wir keinerlei Haftung. Der Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen.
12. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs, spätestens 3 Jahre nach Auftragsbeendigung.
13. Auf die Rechtsbeziehung mit dem Auftraggeber ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland

anzuwenden.

14. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich zu unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages.

15. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute unser Firmensitz.

16. Sollten einzelne Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.

