



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad, Balkon und Stellplatz in ruhiger Lage von Mußbach



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KSW_661	<b>Stand vom:</b>	19.02.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Ort</b>	67435 Neustadt an der Weinstraße / Mußbach an der Weinstraße	<b>Wohnfläche:</b>	62,94 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	62,94 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	22,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.)		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2028-01-28
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1980
<b>Befuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	162.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Fabian Lauer Immobilien	<b>Name:</b>	Fabian Lauer
<b>Straße:</b>	Martin-Luther-Straße 14	<b>Ort:</b>	76829 Landau
<b>Telefon:</b>	+49 6341 54 963 60	<b>Faxnummer:</b>	+49 6341 54 963 61
<b>E-Mail:</b>	uedliche-weinstrasse@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-suedliche-weinstrasse.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

In dieser charmanten Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 8-Parteienhauses in Mußbach erwartet Sie ein Wohngefühl, das Ruhe und Komfort perfekt vereint. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und einer ruhigen Lage eignet sich die Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Das Herzstück der ca. 63 m<sup>2</sup> großen Wohnung bildet der helle Wohnbereich, der mit seiner freundlichen Atmosphäre zu entspannten Stunden einlädt. Die angrenzende Küche mit einem gemütlichen Essbereich wird schnell zum Treffpunkt für gemeinsames Kochen und Genießen. Das Schlafzimmer bietet Ihnen einen angenehmen Rückzugsort und schafft Platz für erholsame Nächte.

Besonders hervorzuheben ist das Tageslichtbad mit Badewanne, welches auf Wunsch mit dem separaten WC kombiniert werden kann. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen praktischen Flur, der zusätzlichen Stauraum bietet und den Wohnkomfort abrundet.

Die Immobilie überzeugt zudem durch ihre soliden Ausstattungsmerkmale: doppelt verglaste Kunststoffenster aus dem Jahr 2009 sorgen für eine gute Isolierung, während die effiziente Gasetagenheizung aus dem Jahr 2012 für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein eigener KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus macht das Parken komfortabel und unkompliziert.

Dank der ruhigen Lage von Mußbach wohnen Sie hier in einer familienfreundlichen und naturnahen Umgebung, die dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte bietet. Diese Wohnung ist sofort verfügbar und bietet Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Ob Sie ein neues Zuhause suchen oder Ihr Portfolio mit einer wertstabilen Immobilie erweitern möchten – diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre Pläne zu verwirklichen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Lage:

---

Mußbach ist ein Ortsteil von Neustadt an der Weinstraße und liegt inmitten des renommierten Weinbaugebiets der Pfalz. Umgeben von Weinbergen, bietet Mußbach eine ruhige und naturnahe Wohnlage. Der Ort zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität und eine starke Verbindung zur regionalen Weinbaukultur aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mußbach bietet eine gute Verkehrsanbindung mit regelmäßigen Busverbindungen und einem Bahn-Anschluss, der eine schnelle Verbindung nach Neustadt an der Weinstraße und die umliegenden Städte wie Mannheim (ca. 30 km) und Karlsruhe (ca. 40 km) ermöglicht.

Die örtliche Infrastruktur ist ideal für den Alltag: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Schulen

befinden sich teilweise direkt in Mußbach oder in den nahegelegenen Ortschaften und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Der charmante Ortskern bietet eine Vielzahl von gemütlichen Restaurants und Weinstuben, in denen die regionale Gastronomie und die edlen Weine der Umgebung genossen werden können.

Mußbach besticht nicht nur durch seine hohe Lebensqualität und gute Anbindung an die Städte der Region, sondern auch durch seine Nähe zu den idyllischen Wander- und Radwegen des Pfälzer Waldes. Ein perfekter Ort für Naturliebhaber und all jene, die das Leben an der Weinstraße schätzen.

## **Ausstattung:**

---

- Tageslichtbad mit Badewanne
- separates WC
- Balkon nach Süden ausgerichtet
- Gasetagenheizung (2012)
- doppelt verglaste Kunststofffenster (2009)
- KFZ-Stellplatz
- 8-Parteienhaus

## **Sonstiges:**

---

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 06341-5496360 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an Fabian Lauer Immobilien, Franchisenehmer der Kensington Finest Properties Deutschland GmbH, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir bitten Sie für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihre Adresse und Telefonnummer mit anzugeben.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

## Bilder

Küche Visualisierung



Küche



Finanzierung



Wohnzimmer



Gold-Partner



Schlafzimmer Visualisierung



Schlafzimmer



Bad



Außenansicht



TEAM



Grundriss

