



**MANDY WILLIAMS**

IHRE IMMOBILIENMAKLERIN



Immobilien-ID: MW22KT10

Kernsaniertes Einfamilienhaus auf drei  
Etagen mit großen Garten

---

66869 Kusel

Am Neuenberg 10

# Details

Am Neuenberg 10 • 66869 Kusel

Objekttyp	Einfamilienhaus	Qualität der Ausstattung	Hochwertig
Zimmeranzahl	6	Barrierefrei	Nein
Wohnfläche ca.	195 m <sup>2</sup>	Aufzug	Nein
Grundstücksfläche ca.	708 m <sup>2</sup>	Balkon	Nein
Etage	N/A	Terrasse	Ja
Gesamtzahl Etagen	3	Garten	Ja
Baujahr	1957	Keller	Ja
Jahr letzte vollständige Sanierung	2020	Einbauküche	Ja
Objektzustand	Gepflegt	Anzahl Stellplätze	2
Denkmalschutz	Ja		
Erbpacht	Ja		
Heizungsart	Zentralheizung	Vermietungsstatus	Leerstehend
Befeuerungsart	Gas	Verfügbar ab	20221001
Zustand der Heizung	Gepflegt	Kaltmiete	N/A
Energieausweistyp	Bedarfsausweis	Hausverwaltung	Nein
Energiekennwert	127.2	Hausgeld	N/A
Energieeffizienzklasse	D	Rücklagen	N/A
		Umlagefähige Kosten	N/A
Kaufpreis pro Quadratmeter			2.230,80 €
<b>Immobilienkaufpreis</b>			<b>398.900,00 €</b>
Provision für Käufer (inkl. MwSt.)			3,57 %

## Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben in diesem Exposé sind nach bestem Wissen zusammengestellte Vorabinformationen und bilden den Stand zum Zeitpunkt der Exposé-Erstellung ab. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Angaben wie immer ohne Gewähr. Mehr zu unseren AGB unter: [www.mandy-williams.com/agb](http://www.mandy-williams.com/agb)



**MANDY WILLIAMS**  
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN

# Ausstattung

Am Neuenberg 10 • 66869 Kusel



- Angeboten wird ein freistehendes Haus mit Vollwärmeschutz, Baujahr 1957, auf 3 Etagen, teilweise unterkellert.
- Im Jahr 2020 wurde eine Kernsanierung inklusive einer Aufstockung des Hauses durchgeführt.
- Das große Grundstück mit leichter Hanglage umfasst rund 708 Quadratmeter und bietet eine überdachte Terrasse, die bequem über das Obergeschoss zu erreichen ist, einen Innenhof und einen Geräteschuppen.
- Das Haus verfügt über rund 175 Quadratmeter Wohnfläche, die sich auf vier Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, Flure, zwei Bäder und eine Küche verteilen.
- Die klassische Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten.
- Die Tageslichtbäder sind mit einer Badewanne und/oder einer Dusche ausgestattet.
- Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls in der Diele.
- Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgelegt, die Kunststofffenster sind doppelt verglast, wärmegeämmt und haben Rollläden.
- Eine Gaszentralheizung sorgt für Wärme.
- Für Kraftfahrzeuge stehen eine Einzelgarage und ein Außenstellplatz zur Verfügung.
- Der Teilkeller bietet einen Heizungsraum und eine Speisekammer sowie einen Technikraum.
- Das Haus steht derzeit leer und kann nach Absprache bezogen werden.

## Küche

- ✓ Einbauküche

## Badezimmer

- ✓ Badewanne
- ✓ bodentiefe Dusche
- ✓ Fenster

## Wohnräume

- ✓ 1 Wohnzimmer
- ✓ 1 Esszimmer
- ✓ 4 Schlafzimmer

## Außenbereich

- ✓ Garten
- ✓ Gartenzaun
- ✓ Gerätehaus



**MANDY WILLIAMS**  
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN

# Lage

Am Neuenberg 10 • 66869 Kusel



**Kusel**, bis 1865 *Cusel* geschrieben, ist die Kreisstadt des Landkreises Kusel sowie der Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan. Kusel liegt am Kuselbach im Südwesten von Rheinland-Pfalz im Nordpfälzer Bergland. Mit rund 5405 Einwohnern ist Kusel nach Cochem und Seelow die drittkleinste Kreisstadt Deutschlands. Kusel ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Alles für den täglichen Bedarf wie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und Ärzte finden Sie in der näheren Umgebung. Reichlich Gelegenheit zur Erholung bietet das wald- und wasserreiche Umfeld.

**Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gibt es folgende Verbindungen:**

Über den Bahnhof Kusel besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.

Mit dem Auto sind Sie schnell auf der B420.

Anbindung ÖPNV:

Zug | Kusel (ca. 10 Gehminuten)



**MANDY WILLIAMS**  
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN

# Galerie

Am Neuenberg 10 • 66869 Kusel



**MANDY WILLIAMS**  
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN



Haben Sie Fragen?

Gern beantworte ich alle Ihre Fragen persönlich.

+49 (0) 175 – 651 – 0001  
[info@mandy-williams.com](mailto:info@mandy-williams.com)

Mandy Williams  
Ihre Immobilienmaklerin



**MANDY WILLIAMS**  
IHRE IMMOBILIENMAKLERIN