

Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Traumblick in die Rheinebene

*Número de propiedad: 26067009*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 925.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 213 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 654 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## De un vistazo

Número de propiedad	26067009	Precio de compra	925.000 EUR
Superficie habitable	ca. 213 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	3	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1980	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.04.2036	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

[www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)

**Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen**

## Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1980 erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 654 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Insgesamt stehen sieben Zimmer sowie drei Badezimmer zur Verfügung, sodass sowohl Familien als auch Paare mit erhöhtem Platzbedarf vielfältige Nutzungsmöglichkeiten vorfinden.

Bereits bei der Ankunft besticht die ruhige Wohnlage und die architektonisch zeitlose Gestaltung des Gebäudes.

Das Haus empfängt Sie mit einem hellen Entré-Bereich und zeigt schnell, dass Wohnen und Schlafen auf einer Ebene möglich sind.

Ein Highlight ist der große Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum südöstlich ausgerichteten Balkon. Er bietet einen herrlichen Blick über die Rheinebene bis zum Hambacher Schloß und lädt geradezu zum Verweilen ein. Vom Wohn-/Essbereich gelangt man in die Küche. Diese ist mit einer separaten Speisekammer ausgestattet, was die Vorratshaltung angenehm erleichtert. Für den privaten Rückzugsort steht das Elternschlafzimmer mit Einbauschränk und zusätzlichem Ankleidezimmer zur Verfügung. Das Elternbad bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne sowie zwei Waschbecken.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein weiteres Duschbad sowie zusätzliche Speicherräume und ein teilausgebautes Atelier, das vielfältig genutzt werden kann.

Das Untergeschoss umfasst einen Vorratskeller, einen Wasch- und Trockenraum, den Heizungskeller sowie einen Naturkeller.

Besonders hervorzuheben ist die integrierte, vermietete Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gästebereich oder als separate Wohneinheit.

Beheizt wird das gesamte Haus über eine Buderus-Gasheizung (2000) sowie Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen.

Im Außenbereich stehen eine große Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie ein großzügiger Vorgarten zur Verfügung, der sich ideal als Kinderspielfläche oder zur individuellen Gestaltung eignet.

Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, solider technischer Ausstattung und der unverbaute Blick über die Rheinebene machen dieses Haus zu einer äußerst attraktiven

**Wahl. Die ruhige Wohnlage, umgeben von Naturlandschaft und benachbarten Einfamilienhäusern, unterstreicht das besondere Angebot.**

**Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen**

## **Detalles de los servicios**

### **Erdgeschoss:**

- Wohnen und Schlafen auf einer Ebene
- Süd-Ost-Balkon mit Traumblick über Rheinebene
- Wohn-/Essbereich mit Einbauschränken aus Eiche
- Terrakotta-Fliesen
- Küche mit separater Speisekammer
- Elternschlafzimmer mit Einbauschränk
- Ankleidezimmer
- Elternbad mit Dusche, Wanne & zwei Waschbecken
- Kachelofen mit Luftauslässen im Dachgeschoss
- Holzfenster mit Dreifachisolierverglasung
- elektrische Rollläden (2025)
- gedämmte Fassade (6mm)
- Außenwände aus 30er Poroton
- neue Haustür (2025)
- Gäste-WC

### **Dachgeschoss:**

- 2 Kinderzimmer
- Duschbad
- Speicherräume
- teilausgebautes Atelier
- Dachschrägen gedämmt

### **Untergeschoss:**

- Vorratskeller
- Wasch-/Trockenraum
- Heizungskeller
- teils Naturkeller

### **Einliegerwohnung**

- Zwei Zimmer
- Küche
- Duschbad
- Abstellkammer
- Teppichboden & PVC
- Fußbodenheizung
- Hebeanlage

### **Haustechnik:**

- Buderus-Gaszentralheizung (2000)

- Fußbodenheizung für gesamte Wohnfläche
  - SAT-Anlage
  - Gartenwasserzähler
- Außenbereich:**
- große Doppelgarage mit elektrischem Tor
  - großzügiger Vorgarten kann als Kinderspielfläche gestaltet werden
  - Bewässerungsanlage mit Hunter-Steereinheit

**Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen**

## **Todo sobre la ubicación**

Inmitten des deutschen Weingebietes der Pfalz liegt Neustadt an der Weinstraße, eine aufgeschlossene und lebendige Stadt mit mehr als 53.000 Einwohnern. Das Hambacher Schloß, die historische Altstadt mit gotischer Stiftskirche, liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser und zahlreiche Straßencafes machen diesen Ort zu einem beliebten Reise- und Ausflugsziel. Vereine, Verbände, Organisationen und Gruppen prägen das gesellschaftliche Miteinander und machen Neustadt ebenso wie die ruhige Lage am Haardtrand und die schnelle Erreichbarkeit innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar zu einem beliebten Wohnort. Königsbach ist der nördlichste Stadtteil der pfälzischen Stadt. Hier finden Sie einen Kindergarten und viel Freizeit- und Erholungswert: wunderschöne Wanderwege, Vereine, u.v.m.

### **Verkehrsanbindung**

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt über die A65. Diese erreicht man in wenigen Minuten über das südöstlich liegende Mußbach. Über die A 65 erreicht man in etwa 20 Minuten Ludwigshafen und Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern in 30 Minuten. Über Gimmeldingen führt die Verbindungsstraße nach Neustadt, über Deidesheim erreicht man die Bundesstraße 271 nach Bad Dürkheim. Weiterhin gibt es diverse Busverbindungen.

**Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

**Tel.:** +49 6341 - 38 80 16 0

**E-Mail:** [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)