

Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Traumblick in die Rheinebene

CODE DU BIEN: 26067009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 925.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 654 m²

CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26067009	Prix d'achat	925.000 EUR
Surface habitable	ca. 213 m²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1980	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	132.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1980 erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 213 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 654 m² 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.

CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com