

Gleisweiler

# Moderne Architektur mit herrlichem Fernblick

*Codice oggetto: 26067015*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 880.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180,57 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 413 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26067015
Superficie netta	ca. 180,57 m <sup>2</sup>
Vani	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	880.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 27 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	73.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	31.05.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## La proprietà



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)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## La proprietà

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

**Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler**

## Una prima impressione

Dieses freistehende und einzugsbereite Einfamilienhaus aus dem Jahre 2015 überzeugt mit moderner Architektur und präsentiert sich mit einer gehobenen Ausstattung und einer soliden Massivbauweise. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Etagen, 4 Zimmer, 2 Bädern und einer Gäste-Toilette bietet diese Immobilie auf einer Grundstücksfläche von ca. 413 m<sup>2</sup> viel Raum für anspruchsvolles Wohnen in exklusivem Ambiente.

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie der helle Eingangsbereich mit eleganter Garderobenslösung und Zugang zur Gästetoilette, die mit Marmor ausgelegt wurde. Der offene Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten von Miele und einer eleganten Granitarbeitsplatte ausgestattet. Direkt angrenzend befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Komfort bei der täglichen Organisation bietet. Bodentiefe Fensterfronten schaffen im gesamten Erdgeschoß Großzügigkeit und Helligkeit. Der Wohnbereich wurde gekonnt mit einer Wand samt eingelassenen Kamin separiert und ist mit Holzdielen ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnenverwöhnte Terrasse und in den wunderschön angelegten Garten mit gemauertem Brunnen, der das Herzstück bildet.

Ein weiteres Design-Highlight ist die offene Falwerkterpe die ins Obergeschoss führt, das sich durch ausgeklügelte Raumlösungen auszeichnet: Das Schlafzimmer verfügt über einen angrenzenden Ankleidebereich. Das Badezimmer ist mit Marmor ausgelegt und mit einer gemauerten Dusche, einer Badewanne sowie einem Wandschrank für die Waschmaschine ausgestattet. Ein großzügiges Büro mit herrlichem Fernblick und eine kleine Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum ermöglicht, vervollständigen das Raumangebot auf dieser Etage.

Eine moderne Wendeltreppe aus schwarzem Stahl führt Sie ins Dachgeschoss. Hier befindet sich ein großzügiges Studio mit eigenem Duschbad, sowie einer großzügigen Dachterrasse, die einen beeindruckenden Ausblick in die Ferne gewährt.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung. Im Speicher könnten Sie bei Bedarf weitere Abstellfläche generieren. Vor der Garage können Sie ebenso ein Auto parken. Darüber hinaus bietet ein im Stil des Hauses gemauerter Schuppen eine durchdachte Lösung für die Unterbringung von Mülltonnen. Holz-Schiebeelemente auf der Südseite ermöglichen eine flexible Verschattung und tragen zum angenehmen Wohnklima bei.

**Wenn Sie modern und ruhig wohnen möchten, den Blick in die Ferne lieben und auf keine Annehmlichkeiten verzichten wollen, finden Sie hier Ihr passendes Zuhause.**

**Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler**

## **Dettagli dei servizi**

- Eingangsbereich mit eingebauter Glasplatte im Deckenbereich
- hochwertige Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte
- Elektrogeräte von Miele
- Hauswirtschaftsraum direkt angrenzend
- eingebauter Kamin in Trennwand vom Wohn-/Essbereich
- Gäste-WC im EG
- breite Eichendielen im gesamten Wohn-/Essbereich, OG und DG
- offene Falwerkterpe ins OG mit gleichem Belag
- Badezimmer I im OG mit Dusche und Wanne
- Waschmaschinenanschluss im Wandschrank im Bad OG
- Badezimmer II im DG mit Dusche
- schwarze Stahl-Wendeltreppe ins DG
- Studio im DG
- Dachterrasse mit herrlichem Fernblick
- Gegensprechanlage auf jeder Etage
- Gasheizung aus 2015
- Beschattung Südseite mit Schiebe-Elementen
- angelegter und eingewachsener Garten in Süd-Ausrichtung
- 1 Garage
- Elegante Mülltonnen-Lösung hinter der Garage
- ruhige Lage
- traumhafter Fernblick

**Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler**

## **Tutto sulla posizione**

**Im bezaubernden und sonnenverwöhnten Süden der Pfalz liegt das Winzerdorf Gleisweiler. Hier, in reizvoller Landschaft kann man die herrliche Sicht auf die Rheinebene genießen und viele schöne Wander- und Radtouren starten. Auch Ausflüge zu Burgen, Ruinen und Sehenswürdigkeiten bieten sich an.**

**Neben engen Gassen und Straßen prägen wunderschöne Fachwerkhäuser und historische Gebäude das Bild des staatlich anerkannten Erholungsortes. Mit seinen ca. 600 Einwohnern ist Gleisweiler eine aufgeschlossene und lebendige Gemeinde. Neben zahlreichen Winzern, Weinstuben und Pensionen, die Sie mit allerlei Köstlichkeiten verwöhnen gibt es in Gleisweiler auch kleine Dienstleistungsbetriebe. Für den täglichen Bedarf gibt es im Ort „S'Lädle“. Für das Freizeitangebot stehen diverse Vereine zu Verfügung.**

**Der nächste Kindergarten ist in Frankweiler oder Burrweiler, die nächste Grundschule in Roschbach oder Frankweiler. Supermärkte finden Sie in Godramstein, Edesheim und Edenkoben.**

**Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26067015 - 76835 Gleisweiler**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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