

Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Traumblick in die Rheinebene

*Codice oggetto: 26067009*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 925.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 654 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen**

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

Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26067009	Prezzo d'acquisto	925.000 EUR
Superficie netta	ca. 213 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1980	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.04.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## 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)

Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen**

## Dettagli dei servizi

### 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

**Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen**

## 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: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen**

## 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)