

Gleisweiler

# Moderne Architektur mit herrlichem Fernblick

Número da propriedade: 26067015



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

PREÇO DE COMPRA: 880.000 EUR • ÁREA: ca. 180,57 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 413 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## Numa vista geral

Número da propriedade	26067015
Área	ca. 180,57 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2015
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	880.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 27 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	73.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	31.05.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler

## O imóvel

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)

**Número da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler**

## Uma primeira impressão

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 Garderobenlösung 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.**

**Número da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler**

## **Detalhes do equipamento**

- 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 Falwerkterppe 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

**Número da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: 26067015 - 76835 Gleisweiler**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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