

Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Traumblick in die Rheinebene

*Número da propriedade: 26067009*



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

**PREÇO DE COMPRA: 925.000 EUR • ÁREA: ca. 213 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 654 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße -  
Gimmeldingen**

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

## Numa vista geral

Número da propriedade	26067009	Preço de compra	925.000 EUR
Área	ca. 213 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	7	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

**Número da propriedade: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Gimmeldingen**

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.04.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße -  
Gimmeldingen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße -  
Gimmeldingen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße -  
Gimmeldingen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße -  
Gimmeldingen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße -  
Gimmeldingen

## 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)



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße -  
Gimmeldingen

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

## Uma primeira impressão

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 Entrée-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 da propriedade: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße -  
Gimmeldingen**

## Detalhes do equipamento

### 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-Steuereinheit

**Número da propriedade: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße -  
Gimmeldingen**

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße -  
Gimmeldingen**

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

## 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)