Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Traumblick in die Rheinebene

Objektnummer: 26067009



KAUFPREIS: 925.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 654 m²

Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26067009
Wohnfläche	ca. 213 m²
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	925.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	132 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Ein erster Eindruck

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 Einbauschrank 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.

Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Ausstattung und Details

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 Einbauschrank
- Ankleidezimmer
- Elternbad mit Dusche, Wanne & zwei Waschbecken
- Kachelofen mit Luftauslässen im Dachgeschoss
- Holzfenster mit Dreifachisolierverglasung
- elektrische Rollläden (2025)
- gedämmte Fassade (6cm)
- 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

Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26067009 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Gimmeldingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com