Weyher in der Pfalz

Wohnen am Weinberg - Gästehaus mit separatem Wohnhaus in traumhafter Panoramalage

Objektnummer: 26067011



KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 550 m² • ZIMMER: 23 • GRUNDSTÜCK: 1086 m²

Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

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

Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Auf einen Blick

Objektnummer	26067011
Wohnfläche	ca. 550 m²
Zimmer	23
Baujahr	1962
Stellplatz	9 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	945.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	191.82 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Ensemble mit einer großzügigen Fläche von über 550 m² auf einem ca. 966 m² großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich am malerischen Rand der Weinberge, was nicht nur eine ansprechende Umgebung, sondern auch eine besondere Wohnqualität verspricht. Das Anwesen besteht aus zwei massiv gebauten, voll unterkellerten Häusern, die durch einen Durchgang miteinander verbunden sind. Beide Häuser wurden in 2018 komplett neu gestrichen und präsentieren sich somit in einem sehr gepflegten Zustand. Eine moderne Gaszentralheizung von 2023 sorgt in beiden Häusern für eine effiziente Wärmeversorgung.

Das Wohnhaus, Baujahr 1962, verfügt im Erdgeschoss über eine Küche und zwei weitere Zimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei Gästezimmer mit Bad, eine zusätzliche Küche sowie ein weiteres Zimmer. Das Dachgeschoss bietet eine separate, vermietete 2-Zimmer-Wohnung, wodurch sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Das gesamte Wohnhaus ist voll unterkellert und mit doppelt verglasten Kunststofffenstern mit manuellen Rollläden aus dem Jahr 2018 ausgestattet.

Das Gästehaus, errichtet im Jahr 1992, erweitert das Angebot um mehrere Einheiten. Hier befinden sich acht Doppel- und Einzelzimmer sowie drei Apartments, jeweils mit eigenem Bad und Balkon. Ergänzt werden diese Wohneinheiten durch eine Betreiberwohnung, einen großzügigen Frühstücksraum sowie eine weitere Küche. Auch das Gästehaus ist voll unterkellert und mit doppelt verglasten Kunststofffenster ausgestattet.

Zum Objekt gehört ebenfalls ein Nebengebäude mit vier Garagen aus dem Jahr 1989 sowie neun weitere Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste bieten.

Die Außenfassade zeigt eine helle, zeitlose Gestaltung mit großen Balkonflächen, die den Zimmern einen zusätzlichen Freiraum ermöglichen. Die exponierte Lage am Rande der Weinberge garantiert ein angenehmes Wohnumfeld mit naturnaher Umgebung und weitem Ausblick über die Weinberge —ein Aspekt, der einen besonderen Erholungswert verspricht und sich besonders bei Spaziergängen oder Ausblicken von den Balkonen und Fenstern bemerkbar macht.

Der Frühstücksraum besticht durch große Fensterfronten mit Blick ins Grüne, die ein helles und freundliches Ambiente schaffen. Die Einrichtung vermittelt eine warme und einladende Atmosphäre, während die Dekoration mit Pflanzgefäßen für zusätzliche Akzente sorgt. In den Gästezimmern findet sich ein funktionaler, freundlicher Einrichtungsstil mit passendem Mobiliar. Die Bäder sind modern gefliest und mit

Duschen, WC und Waschtisch ausgestattet.

Insgesamt bietet dieses Anwesen vielfältige Potenziale für Eigennutzer, Betreiber oder Investoren, die auf der Suche nach einer Immobilie mit durchdachter Aufteilung, solider Substanz und hervorragender Lage am Weinbergsrand sind.

Energieausweis Wohngebäude:
Baujahr laut Energieausweis 1962, Energieausweis erstellt am 17.05.2026,
Bedarfsausweis Endenergiebedarf 191,82 kWh/(m²*a), Effizienzklasse F

Energieausweis Nichtwohngebäude (Hotel):
Baujahr laut Energieausweis 1992, Energieausweis erstellt am 15.07.2026,
Bedarfsausweis Endenergiebedarf Wärme 243,1 kWh/(m²*a), Endenergiebedarf Strom 41,2 kWh/(m²*a)

Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Ausstattung und Details

Zwei massiv gebaute, voll unterkellerte Häuser
durch einen Durchgang miteinander verbunden
Wohnhaus BJ 1962:
- Erdgeschoss mit Küche und 2 Zimmer
- Obergeschoss mit 2 Gästezimmer und Bad, Küche und weiteres Zimmer
- Dachgeschoss mit separater, vermieteter 2-Zimmer-Wohnung
- komplett unterkellert
- doppelt verglaste Kunststoffenster mit manuellen Rollläden von 2018 (außer Wohnzimmer)

Gästehaus BJ 1992:
- 3 Einzelzimmer mit Bad und Balkon
- 5 Doppelzimmer mit Bad und Balkon
- 3 Apartments mit Bad und Balkon
- Betreiberwohnung
- Frühstücksraum
- Küche
- komplett unterkellert
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 1992

Nebengebäude mit 4 Garagen von 1989
9 Stellplätze
malerische Weinbergsrandlage
Gasheizung von 2023 für beide Häuser
Anwesen in 2018 komplett neu gestrichen

Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

Alles zum Standort

Weyher in der Pfalz liegt malerisch an der Südlichen Weinstraße im Herzen der Pfalz. Die Gemeinde befindet sich am Rand des Pfälzerwaldes und ist von weitläufigen Weinbergen umgeben. Die reizvolle Landschaft bietet ideale Voraussetzungen für zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturerlebnisse. Darüber hinaus tragen verschiedene Freizeit- und Sportangebote sowie kulturelle Veranstaltungen zu einem lebendigen Gemeindeleben bei. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und weitere Gesundheitseinrichtungen gut gewährleistet.

Auch verkehrstechnisch ist Weyher gut angebunden: Die nahegelegene Stadt Edenkoben ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss an den Regionalbahnverkehr mit Verbindungen nach Neustadt an der Weinstraße, Landau und Karlsruhe. Über die Bundesstraße B38 sowie die Autobahn A65 besteht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und die Metropolregion Rhein-Neckar. Mehrere Buslinien verbinden Weyher zudem mit den Nachbargemeinden und regionalen Zentren.
Damit vereint der Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Arbeits-, Einkaufs- und Bildungsstandorte.

Objektnummer: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

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: 26067011 - 76835 Weyher in der Pfalz

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