

Dachgeschosswohnung mit Panoramablick über die Rheinebene



ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 76835 Gleisweiler

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 69,13 m²

Etage: 3

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 195.000,-

> Wohnung
> Gleisweiler
> 2 Zimmer

> 69,13 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GL-DG



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	76835 Gleisweiler, Weinstr. 22
Baujahr	1996
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	69,13 m ²
Kaufpreis	195.000,- €
Etage	3
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	102,20 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1996
Gartennutzung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	2,5 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Provisionshinweis	2,5 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem im Jahr 1996 erbauten Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Gleisweiler. Mit einer Wohnfläche von ca. 69,13 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und überzeugt insbesondere durch ihren großzügigen Balkon mit einem beeindruckenden Panoramablick über die Rheinebene.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Balkon, der mit seiner außergewöhnlichen Aussicht zum Verweilen einlädt und einen besonderen Mehrwert dieser Immobilie darstellt.

Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen PKW-Außenstellplatz, der direkt am Haus zur Verfügung steht.

Die Wohnung ist seit September 2011 zuverlässig vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 480,45 EUR zuzüglich 18,00 EUR für den PKW-Außenstellplatz sowie der umlagefähigen Nebenkosten. Das langjährige Mietverhältnis spricht für eine kontinuierliche und stabile Vermietung.

Die kleine Eigentümergemeinschaft mit nur vier Parteien sorgt für ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld. Die Kombination aus attraktiver Lage, spektakulärer Aussicht, gepflegtem Gebäude und solider Vermietung macht diese Dachgeschosswohnung zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit in der beliebten Weinbaugemeinde Gleisweiler.

Ausstattung:

- Öl-Zentralheizung aus 1996
- doppelverglaste Kunststoff-Fenster aus 1996
- Laminatböden
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Kellerraum
- PKW-Außenstellplatz

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage der idyllischen Weinbaugemeinde Gleisweiler an der Südlichen Weinstraße. Eingebettet in die malerische Rebenlandschaft und am Rande des Pfälzerwaldes gelegen, zählt Gleisweiler zu den beliebtesten Wohnorten der Region. Die einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht den Ort sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Ruhesuchende besonders attraktiv.

Zahlreiche Wander- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür und laden zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten inmitten der Natur ein. Gleichzeitig prägen renommierte Weingüter, gemütliche Straußwirtschaften und ausgezeichnete Restaurants den besonderen Charme des Ortes.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und Gemeinden wie Burrweiler, Edenkoben, Landau oder Maikammer und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

- > Wohnung
- > Gleisweiler
- > 2 Zimmer

- > 69,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GL-DG



Dank der guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B38 sowie die nahegelegene Autobahn A65 sind die Städte Landau, Neustadt an der Weinstraße, Ludwigshafen, Mannheim und Karlsruhe bequem erreichbar. Der Bahnhof in Edenkoben bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Gleisweiler verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Die reizvolle Landschaft, das angenehme Klima und das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot machen diesen Weinort zu einem begehrten Wohnstandort an der Südlichen Weinstraße.

Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir bei Besichtigung Ihre Unterschrift benötigen, da wir zum Nachweis verpflichtet sind. Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom EIGENTÜMER und dienen ersten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir keine Gewähr.

Objektbilder:



Ansicht Gleisweiler



Ansicht Gleisweiler



Wohnzimmer DG Gleisweiler



Balkon DG Gleisweiler

Eckdaten

- > Wohnung
- > Gleisweiler
- > 2 Zimmer

- > 69,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GL-DG



Aussicht Gleisweiler



Schlafen1 DG Gleisweiler



Flur DG Gleisweiler



Schlafen2 DG Gleisweiler



KuDG Gleisweiler



Bad DG Gleisweiler

Eckdaten

- > Wohnung
- > Gleisweiler
- > 2 Zimmer

- > 69,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GL-DG



Bad2 DG Gleisweiler



Gleisweiler Drohne 2 Gleisweiler



Treppenhaus Gleisweiler



Gleisweiler Drohne 1

Eckdaten

- > Wohnung
- > Gleisweiler
- > 2 Zimmer

- > 69,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GL-DG



Grundriss DG Gleisweiler

- > 69,13 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GL-DG

Firmendaten:

MEHLEM Immobilien
Dudostr.111

67435 Neustadt

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Michael Mehlem

Registergericht: Amtsgericht Neustadt

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE123456789

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der
Stadt Neustadt an der Weinstraße,
Hindenburgstraße 9 | 67433 Neustadt
Telefon: 06321 / 855-0

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Neustadt an
der Weinstraße,
Hindenburgstraße 9 | 67433 Neustadt
Telefon: 06321 / 855-0

Ihre Notizen: