

Großzügige Eigentumswohnung in begehrter Aussichtslage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 76835 Gleisweiler

Baujahr: 1966

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 100,44 m²

Etage: 1

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis
€ 299.000,-

> Etagenwohnung
> Gleisweiler
> 3 Zimmer

> 100,44 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GL-OG-NR2



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	76835 Gleisweiler, Weinstr. 22
Baujahr	1966
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	100,44 m ²
Kaufpreis	299.000,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1966
Gartennutzung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	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 äußerst gepflegte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss vereint eine attraktive Wohnlage, eine großzügige Raumaufteilung und ein langfristig bestehendes Mietverhältnis zu einer hervorragenden Kapitalanlage. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten, das 1996 erbaut wurde. Die begehrte Lage in der Weinbaugemeinde Gleisweiler sowie der beeindruckende Panoramablick über die Rheinebene verleihen dieser Immobilie einen besonderen Wohnwert und bieten beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung.

Auf ca. 100,44 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept. Die großzügige Eingangsdielen empfängt Sie mit einem

angenehmen Wohngefühl. Das helle Wohnzimmer bietet Zugang zum großen Balkon mit traumhaftem Weitblick. Ein weiterer Balkon erweitert den Außenbereich. Ergänzt wird die Wohnung durch zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche mit praktischer Speisekammer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Ein eigener Kellerraum, ein PKW-Außenstellplatz sowie eine Garage runden dieses attraktive Angebot ab und erhöhen den Wohnkomfort.

Die Wohnung ist seit dem 15.05.2005 zuverlässig an einen alleinstehenden Mieter vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 745,20 €. Das bestehende Mietverhältnis geht auf den Käufer über, sodass ab dem Eigentumsübergang sofortige Mieteinnahmen erzielt werden.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, gepflegtem Gesamtzustand, kleiner Eigentümergeinschaft, Garage, Stellplatz und der außergewöhnlichen Aussichtslage macht diese Immobilie zu einer wertbeständigen Kapitalanlage mit langfristigem Potenzial – ideal für Anleger, die auf Qualität, Sicherheit und nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Ausstattung:

- Laminitböden
- Kunststoff-Fenster doppelverglast
- PKW-Außenstellplatz
- Garage
- eigener Kellerraum

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

- > Etagenwohnung
- > Gleisweiler
- > 3 Zimmer

- > 100,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GL-OG-NR2



sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

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:



Ansicht3 Gleisweiler



Wohnzimmer2 1.OG Gleisweiler



Gleisweiler Drohne 1.OG



Balkon 1.OG Gleisweiler

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gleisweiler
- > 3 Zimmer

- > 100,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GL-OG-NR2



Ku1.OG Gleisweiler



Bad 1.OG Gleisweiler



Flur 1.OG Gleisweiler



3.ZIMMER 1.OG GLEISWEILER



Schlafzimmer 1.OG Gleisweiler



Ansicht1 Gleisweiler

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gleisweiler
- > 3 Zimmer

- > 100,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GL-OG-NR2



Grundriss 1.OG Gleisweiler

- > Etagenwohnung
- > Gleisweiler
- > 3 Zimmer
- > 100,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GL-OG-NR2

Firmendaten:

Telefon: 06327 / 976910
E-Mail: immobilien-mehlem@online.de

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

Ihre Notizen: