

Seltene Gelegenheit: Bezugsfreie Erdgeschosswohnung mit Garten in Top-Lage



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 76835 Gleisweiler
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 97,40 m²
Balkon / Terrasse: ja
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis
€ 309.000,-

> Wohnung
> Gleisweiler
> 3 Zimmer

> 97,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GL-EG-NR1



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	76835 Gleisweiler, Weinstr. 22
Baujahr	1996
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	97,40 m ²
Kaufpreis	309.000,- €
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	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
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:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit lediglich vier Wohneinheiten vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine der gefragtesten Wohnlagen in Gleisweiler.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle und großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon und dem angrenzenden, eigenen Garten – ein idealer Ort zum Entspannen, Genießen und

Verweilen im Freien. Die separate Küche bietet ausreichend Platz und verfügt zusätzlich über eine praktische Abstellkammer, die wertvollen Stauraum schafft.

Eine großzügige Diele verbindet die einzelnen Wohnbereiche und vermittelt bereits beim Betreten ein angenehmes Raumgefühl. Das Elternschlafzimmer sowie das Kinderzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Familienwohnung, Homeoffice oder Gästezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Zur Wohnung gehören eine eigene Garage, ein zusätzlicher PKW-Außenstellplatz sowie ein separater Kellerraum und bieten Ihnen wertvollen Komfort und praktische Abstellmöglichkeiten.

Das im Jahr 1996 errichtete Gebäude überzeugt durch seine kleine und gepflegte Eigentümergemeinschaft mit nur vier Wohneinheiten und sorgt für ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine attraktive Immobilie in einer der begehrtesten Wohnlagen von Gleisweiler zu erwerben.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser schönen Eigentumswohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung:

- Laminatböden
- Kunststoff-Fenster doppelverglast
- PKW-Außenstellplatz
- Garage
- eigener Kellerraum
- eigener Garten

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

- > Wohnung
- > Gleisweiler
- > 3 Zimmer

- > 97,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GL-EG-NR1



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.

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.



Aussicht Gleisweiler

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:



Gleisweiler Drohne markiert

Eckdaten

- > Wohnung
- > Gleisweiler
- > 3 Zimmer

- > 97,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GL-EG-NR1



eigener
Garten



Grundriss EG WG Nr.1 Gleisweiler



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