

Waldsee

# Eine Immobilie mit Charakter – modernes Wohnen und Gewerbe unter einem Dach

Objektnummer: 24130005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.155 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24130005
Wohnfläche	ca. 120 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2008

Kaufpreis	725.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 400 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	113.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.11.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

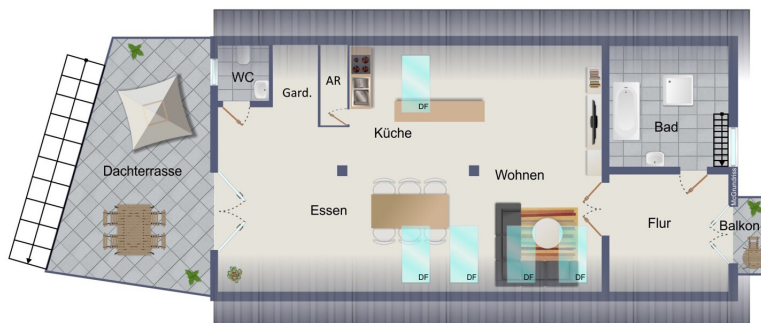
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2008 erbaute Wohn- und Geschäftshaus in Waldsee vereint moderne Architektur, durchdachte Raumkonzepte und ein hohes Maß an Flexibilität und individuellen Gestaltungsideen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.155 m<sup>2</sup> stehen Ihnen eine Wohnung und mehrere Hallen zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die Immobilie nicht rein zu Wohnzwecken genutzt werden kann, sondern ein Gewerbe angemeldet werden muss.

Eine Außentreppe führt Sie in das erste Obergeschoss. Dort erwartet Sie zunächst eine große, sonnige Holzterrasse (2025 wurde der Belag erneuert), auf der Sie nach langen Arbeitstagen verweilen und entspannen können. Die angrenzende, historische Eingangstür bringt Sie direkt in Ihren großen und offenen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die vorhandene Einbauküche bietet Arbeitsfläche und Stauraum für Hobbyköche und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Das sichtbare Dachgebälk, der hochwertige Dielenboden und der Kamin verleihen dem Raum ein besonderes und gehobenes Wohlfühlambiente.

Ihre eigene Wellnessoase finden Sie in Ihrem modernen Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne und bodengleicher Dusche. Von hier aus gelangen Sie über eine Holzterrasse im Landhausstil zum Schlafzimmer, dass in der Galerie mit Blick auf den Wohnbereich untergebracht ist.

Das Erdgeschoss des Hauses wurde als massive Halle konzipiert, die sich zur Unterbringung Ihres Gewerbes eignet. Hier befindet sich auch die 2023 neu eingebaute Heizung, welche das gesamte Gebäude versorgt. Ein Wasseranschluss ist gelegt, ein kleiner Sozialbereich eingerichtet, was eine vielfältige Nutzung ermöglicht.

Im hinteren Grundstücksteil wurde bereits 1999 eine weitere großzügige Halle mit angrenzender Garage gebaut. Ob als Schreinerei, Werkstatt, Ausstellung oder zur Unterbringung Ihrer Oldtimer-Sammlung – hier bieten sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Ausstattung und Details

- Einbauküche im Wohnbereich mit Granitplatte, Dampfgarer, Tellerwärmer und Backofen
- Badezimmer mit Dusche und freistehender Wanne
- beheizte Massivhalle und unbeheizte Stahlhalle jeweils mit Rolltor
- Lagerraum und separate Garage
- Flüssiggastank und optional städtischer Gasanschluss

Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Alles zum Standort

Waldsee bietet durch seine gut ausgebaute Infrastruktur und die ländliche Lage einen angenehmen Wohnkomfort. Die Gemeinde verfügt über Kindergärten, eine Grundschule sowie über ein großes Vereinsangebot, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind ebenfalls direkt im Ort angesiedelt.

Das angrenzende Naherholungsgebiet Schlicht lädt zum Verweilen ein und rundet das Freizeitangebot des Ortes ab.

Waldsee bietet durch seine verkehrsgünstige Lage die Möglichkeit schon in ca. 5 Minuten Fahrzeit mit dem Auto auf der B9 und A61 zu sein. Somit sind die nächstgrößeren Städte wie Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg innerhalb von 20 bis 45 Minuten gut zu erreichen. Waldsee ist mit Bussen in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar eingebunden und mittels der beiden Fähren in den Nachbargemeinden setzt man vom pfälzischen ans badische Ufer (Brühl oder Mannheim) in wenigen Minuten über.



Objektnummer: 24130005 - 67165 Waldsee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 113.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24130005 - 67165 Waldsee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)