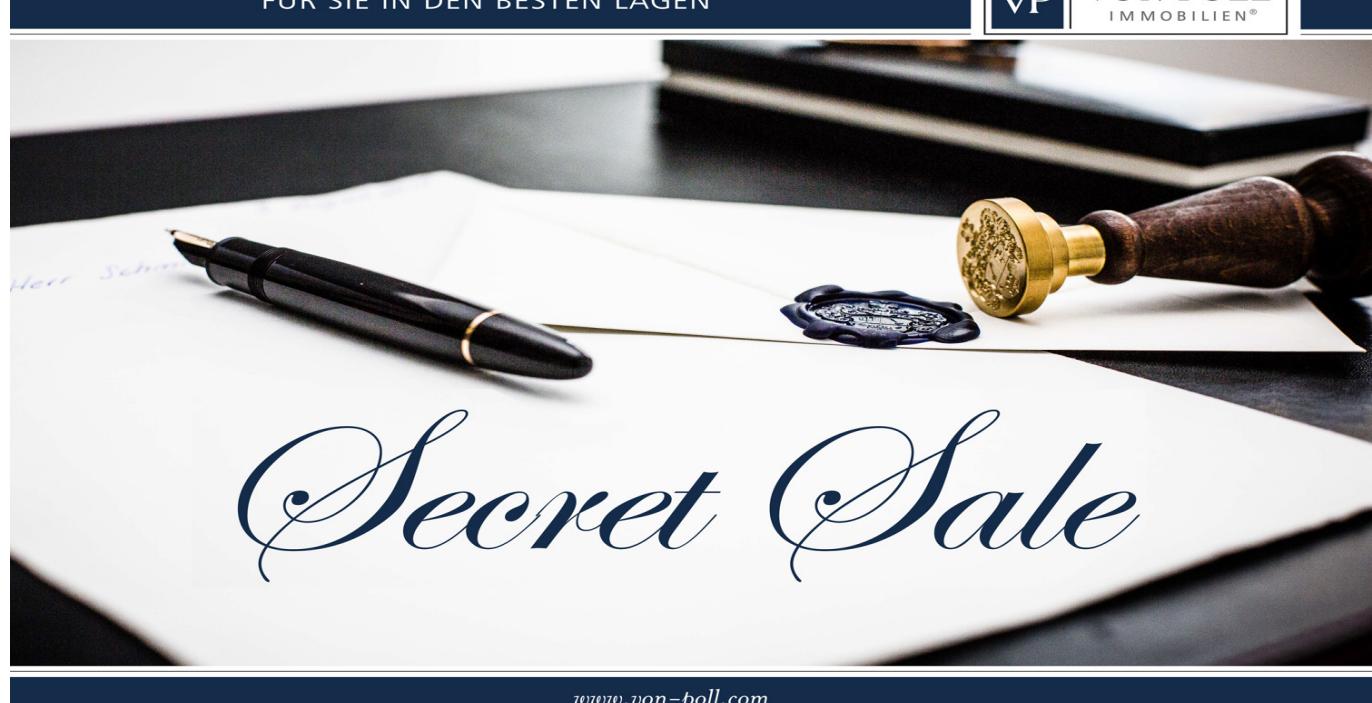


Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

# RESERVIERT - Großzügiges Wohnhaus mit Schwimmhalle und Bürogebäude auf gepflegtem, großem Grundstück

Objektnummer: 25067011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.170 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

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

Objektnummer: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25067011	Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 233 m <sup>2</sup>
Baujahr	1977	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

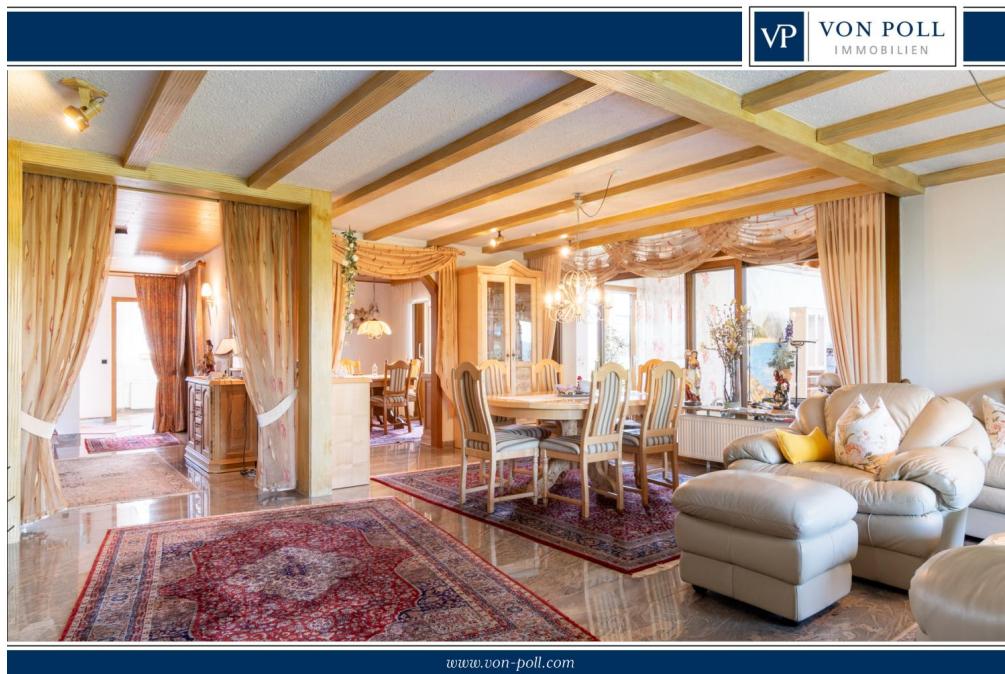
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	156.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## Die Immobilie



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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

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

Objektnummer: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## Ein erster Eindruck

Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.170 m<sup>2</sup> steht eine bemerkenswerte Kombination aus Wohnhaus und Bürogebäude.

Das Wohnhaus wurde 1977 erbaut und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 43 m<sup>2</sup>. Der Mittelpunkt des Hauses ist der große Wohn-/Essbereich, den Sie durch den Hauseingang und den großzügigen Flur erreichen. Hier findet die Familie viel Platz zum Leben. Das Elternschlafzimmer mit angrenzendem, modernisiertem Bad ist ebenso direkt begehbar wie die Westterrasse und die ca. 91 m<sup>2</sup> Schwimmhalle mit Sauna, Dusche und WC. Zwei Türen führen zur Süd- und Westterrasse. Das inzwischen undichte Schwimmbecken und die angeschlossene Technik wurde seit Jahren nicht genutzt und sollten vor Inbetriebnahme instand gesetzt werden.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie durch einen charmanten Rundbogendurchgang ins separate Esszimmer. Von hier ist die aufwändig überdachte Südterrasse zugänglich, ebenso wie die Küche mit ihren handverzierten Rundbogenfenstern und den modernen Miele-Einbaugeräten. Das Erdgeschoss ist überwiegend mit einem hochwertigen Granitbodenbelag ausgestattet.

Zum Erdgeschoss gehört auch ein ehemaliges Büro, das weiter als Homeoffice oder zusätzliches Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden könnte. Ein großer Hauswirtschaftsraum steht ebenfalls zur Verfügung und direkt daneben ein Vorrats- und Heizraum (Gasheizung von 2023). Von hier gelangen Sie praktischerweise in die integrierte Garage mit modernem Sektionaltor.

Das Dachgeschoss lockt mit einem großzügigen Zimmer und einem Balkon zur Westseite, der zum Verweilen einlädt. Der Speicher bietet Ausbaupotenzial und verfügt bereits über einen Balkon nach Osten.

Der Garten ist liebevoll gestaltet und verfügt über einen Naturteich mit einer charmanten Holzbrücke sowie ein Gartenhaus. Ein moderner Gartenzaun und ein elektrisches Hoftor bieten Sicherheit und Privatsphäre.

Das angrenzende Bürogebäude wurde in den 70ern als LKW-Garage errichtet und nach und nach umgebaut. Der letzte Umbau von 1994 brachte das Bürogebäude auf eine Fläche von 99 m<sup>2</sup>. Die innenliegenden Büroräume erfuhren 2019 eine Renovierung. Das

Bürogebäude verfügt über vier Büroräume, zwei WCs, einen Abstellraum und ist mit einer eigenen Wärmepumpe ausgestattet. Eine Küchenzeile, hochwertige Fliesen und Laminatboden runden die Ausstattung ab. Das Dachgeschoss ist von Außen zugänglich und bietet viel Lagerfläche.

Beide Gebäude sind nicht unterkellert und bieten Ihnen eine hervorragende Basis für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Das Ensemble muss in dieser Kombination weitergeführt werden, da es in einem Gewerbegebiet liegt.

Energieausweis Wohngebäude (rechts)

Baujahr laut Energieausweis 1977, Energieausweis erstellt am 2.7.2025,  
Endenergiebedarf 156,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Effizienzklasse E Wesentlicher Energieträger Gas

Energieausweis Bürogebäude (links)

Baujahr laut Energieausweis 1977, Energieausweis erstellt am 2.7.2025,  
Endenergieverbrauch Wärme 22 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Endenergieverbrauch Strom 23 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Wesentlicher Energieträger Strom

Objektnummer: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## Ausstattung und Details

Wohnhaus aus 1977

- 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche (HWR+Garage)
  - 91m<sup>2</sup> Nutzfläche Schwimmhalle
  - Gasheizung (2023) mit Solar zur Warmwasserunterstützung
  - Holzfenster zweifach verglast (ab 1994)
  - Fassade gedämmt
  - Bodenbelag Erdgeschoss Granit (ca. 20 Jahre alt)
  - Parkettboden im Schlafbereich
  - Bad mit bodentiefer Dusche
  - Abstellraum mit Hausanschlüssen
  - aufwändiger Innenputz
  - abgeschlossene Küche mit Granitarbeitsplatte und -Boden
  - Küche mit besonderen Rundbogenfenstern & Deckenspots
  - Miele-Einbaugeräte (2024)
  - Dachgeschoss mit großem Wohnzimmer und Westbalkon
  - nicht ausgebauter Speicher mit Ostbalkon
  - Rollläden manuell und elektrisch
  - große Treppe mit Marmostufen ins Dachgeschoss
  - SAT-Anlage
  - Schwimmbad (1991), ca 91 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Sauna, Dusche & WC
  - Westterrasse mit Markise
  - große Südterrasse (2022) mit Natursteinboden und aufwändiger Überdachung
  - Naturteich mit Holzbrücke
  - Gartenhaus
  - automatischer Mähroboter
  - aufwändige Gartenanlage und Bepflanzung
  - moderner Gartenzaun
  - elektrisches Hoftor (2020)
  - Brunnen
  - aufwändige Schlosserarbeiten an Geländern und Fenstergittern
  - 1 Garage im Haus mit modernem Sektionaltor in Holzoptik
- Bürogebäude (1978/1980):
- 1994 zu 99 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausgebaut
  - Büroräume 2019 renoviert
  - moderne Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (2021)
  - weitere Kunststofffenster Gebäuderückseite aus 1994

- vier Büroräume
- zwei WCs, Abstellraum
- eigene Wärmepumpe, Warmwasserversorgung über Strom
- Fliesen & Laminatboden
- Großer PKW-Abstellplatz hinter Bürogebäude

Wohnhaus und Gewerbegebäude sind beide nicht unterkellert.

Objektnummer: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## Alles zum Standort

Inmitten des deutschen Weingebietes der Pfalz liegt Neustadt an der Weinstraße, eine aufgeschlossene und lebendige Stadt mit mehr als 53.000 Einwohnern. Das Hambacher Schloß, die historische Altstadt mit gotischer Stiftskirche, liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser und zahlreiche Straßencafés machen diesen Ort zu einem beliebten Reise- und Ausflugsziel. Vereine, Verbände, Organisationen und Gruppen prägen das gesellschaftliche Miteinander und machen Neustadt ebenso wie die ruhige Lage am Haardtrand und die schnelle Erreichbarkeit innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar zu einem beliebten Wohnort.

Das Gewerbemischgebiet ist geprägt durch die Ansiedelung von Unternehmen verschiedener Branchen, insbesondere Handwerk, Handel, Logistik und Produktion.

### Verkehrsanbindung

Durch die A 65 besitzt Neustadt eine sehr gute Verkehrsanbindung. In etwa 20 Minuten erreicht man Ludwigshafen und Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern in 30 Minuten. Der Neustadter Hauptbahnhof ist der größte Bahnknotenpunkt im Süden von Rheinland-Pfalz. Er liegt in der Mitte der Strecke Kaiserslautern–Mannheim und besitzt Startpunkte Richtung Landau/Karlsruhe und Bad Dürkheim/Grünstadt. Seit 1996 halten in Neustadt Hbf. zweimal täglich ICE-Züge auf dem Weg von Frankfurt am Main und Mannheim über Kaiserslautern nach Saarbrücken. Im Jahr 2002 wurde Neustadt an die S-Bahn RheinNeckar angeschlossen.

**Objektnummer: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 156.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf**

## **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](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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