

Waldsee

# A property with character – modern living and business under one roof

Property ID: 24130005

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN  
Top-Makler Speyer  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IMMOSTAT  
IM TEST: 1.200 Makler  
REZ. NR. 23  
GÜLTIG: 01.01.2024

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

PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.155 m<sup>2</sup>

Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## At a glance

Property ID	24130005
Living Space	ca. 120 m²
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2008

Purchase Price	725.000 EUR
Commission	Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Refurbishment	2023
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 400 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	113.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## The property





Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## The property



Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## The property





Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## The property





Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## The property



# 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

Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

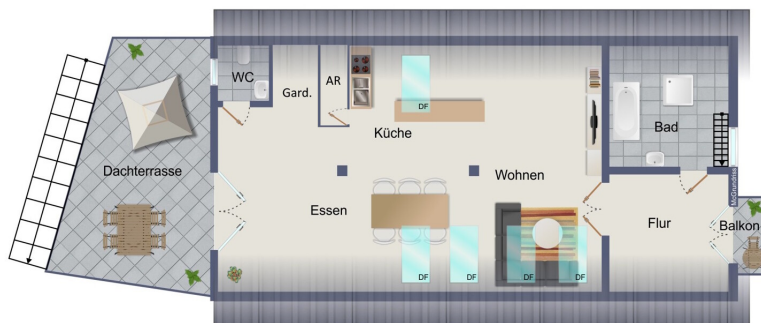
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

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

Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## A first impression

Built in 2008, this mixed-use residential and commercial building in Waldsee combines modern architecture, well-designed floor plans, and a high degree of flexibility and individual design possibilities. Situated on a generous plot of approximately 1,155 m<sup>2</sup>, the property offers an apartment and several halls. Please note that the property cannot be used solely for residential purposes; commercial use must be registered. An external staircase leads to the first floor, where a large, sunny wooden terrace (renewed in 2025) awaits, perfect for relaxing after a long day. The adjacent historic entrance door leads directly into your spacious and open-plan living, dining, and kitchen area. The existing fitted kitchen provides ample workspace and storage for aspiring chefs and is included in the purchase price. The exposed roof beams, high-quality hardwood flooring, and fireplace lend the room a special and sophisticated ambiance. Your own personal wellness oasis awaits in the modern, naturally lit bathroom, equipped with a bathtub and walk-in shower. From here, a country-style wooden staircase leads to the bedroom, located in the gallery overlooking the living area. The ground floor of the house was designed as a solid hall, suitable for commercial use. The heating system, newly installed in 2023, which supplies the entire building, is also located here. A water connection and a small staff area are provided, allowing for a variety of uses. At the rear of the property, another spacious hall with an adjoining garage was built in 1999. Whether for a carpentry workshop, a general storage facility, a showroom, or to house your classic car collection – numerous possibilities await you.

Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## All about the location

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.



Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## Other information

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.

Property ID: 24130005 - 67165 Waldsee

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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