

Waldsee

Eine Immobilie mit Charakter - modernes Wohnen und Gewerbe unter einem Dach

Property ID: 24130005_db



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.155 m²

Property ID: 24130005_db - 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_db - 67165 Waldsee

At a glance

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

Purchase Price	680.000 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_db - 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_db - 67165 Waldsee

The property



Property ID: 24130005_db - 67165 Waldsee

The property



Property ID: 24130005_db - 67165 Waldsee

The property



Property ID: 24130005_db - 67165 Waldsee

The property



Property ID: 24130005_db - 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_db - 67165 Waldsee

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

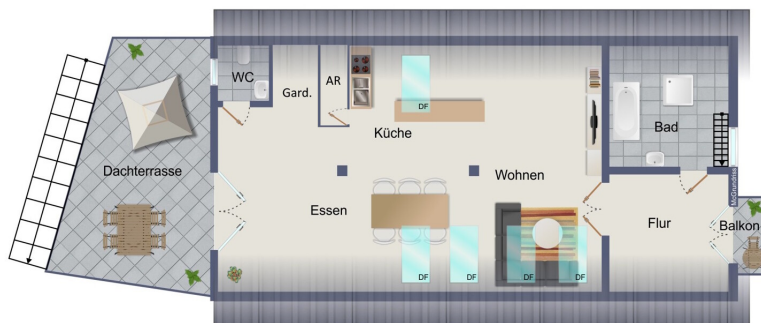
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

Property ID: 24130005_db - 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_db - 67165 Waldsee

A first impression

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 m² 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, sowie 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 ebenfalls 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.

Property ID: 24130005_db - 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_db - 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_db - 67165 Waldsee

Other information

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_db - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com