

Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## RESERVED - Spacious residential building with swimming pool and office building on a well-maintained, large plot of land

Property ID: 25067011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PURCHASE PRICE: 850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.170 m<sup>2</sup>

Property ID: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

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

Property ID: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## At a glance

Property ID	25067011
Living Space	ca. 156 m²
Rooms	8
Bathrooms	1
Year of construction	1977
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	850.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 233 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## Energy Data


Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	02.07.2035	Final Energy Demand	156.30 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## The property



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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)

Property ID: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

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

## A first impression

On a spacious plot of approximately 2,170 m<sup>2</sup> stands a remarkable combination of a residential and office building. The residential building, constructed in 1977, offers a generous living area of approximately 156 m<sup>2</sup> and a usable area of approximately 43 m<sup>2</sup>. The heart of the house is the large living/dining area, accessible through the main entrance and a spacious hallway. Here, the family will find ample space to live. The master bedroom with its adjoining, modernized bathroom is directly accessible, as are the west-facing terrace and the approximately 91 m<sup>2</sup> indoor swimming pool with sauna, shower, and toilet. Two doors lead to the south- and west-facing terraces. The swimming pool, which now leaks, and its associated equipment have not been used for years and should be repaired before being put into operation. From the living room, a charming arched doorway leads to the separate dining room. From here, the elaborately covered south-facing terrace is accessible, as is the kitchen with its hand-decorated arched windows and modern Miele appliances. The ground floor is predominantly finished with high-quality granite flooring. It also includes a former office, which could be used as a home office or an additional children's or guest room. A large utility room is also available, and directly adjacent to it is a storage and boiler room (gas heating system installed in 2023). From here, you can conveniently access the integrated garage with a modern sectional door. The upper floor boasts a spacious room and a west-facing balcony, perfect for relaxing. The attic offers potential for conversion and already features an east-facing balcony. The beautifully landscaped garden includes a natural pond with a charming wooden bridge and a garden shed. A modern garden fence and an electric gate provide security and privacy. The adjacent office building was originally constructed in the 1970s as a truck garage and has been gradually converted over time. The last conversion in 1994 increased the office space to 99 m<sup>2</sup>. The interior office spaces were renovated in 2019. The office building features four offices, two restrooms, a storage room, and is equipped with its own heat pump. A kitchenette, high-quality tiles, and laminate flooring complete the amenities. The attic is accessible from the outside and offers ample storage space. Neither building has a basement, providing an excellent foundation for combining living and working. The complex must be developed in this combination due to its location in an industrial park. Energy Performance Certificate for the residential building (right): Year of construction according to the energy performance certificate: 1977, issued on July 2, 2025, final energy consumption: 156.3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), efficiency class: E, main energy source: gas. Energy Performance Certificate for the office building (left): Year of construction according to the energy performance certificate: 1977, issued on July 2, 2025, final energy consumption for heating: 22 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), final energy consumption for electricity: 23 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), main energy source: electricity.



Property ID: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## Details of amenities

Wohnhaus aus 1977

- 156 m² Wohnfläche, 43 m² Nutzfläche (HWR+Garage)
  - 91m² 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 & Deckenspot
  - Miele-Einbaugeräte (2024)
  - Dachgeschoss mit großem Wohnzimmer und Westbalkon
  - nicht ausgebauter Speicher mit Ostbalkon
  - Rollläden manuell und elektrisch
  - große Treppe mit Marmorstufen ins Dachgeschoss
  - SAT-Anlage
  - Schwimmbad (1991), ca 91 m² 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 m² 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.

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

## All about the location

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 Straßencafes 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.

Property ID: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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