

Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Quietly located detached house with brick facade and good energy standard

*Property ID: 25067023*



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

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.271 m<sup>2</sup>

Property ID: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

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

Property ID: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## At a glance

Property ID	25067023
Living Space	ca. 177 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1983
Type of parking	2 x Garage, 3 x Other

Purchase Price	795.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 134 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	09.09.2035	Final Energy Demand	40.35 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## The property



Property ID: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## The property



Property ID: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## The property



Property ID: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## The property

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)

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: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim**

## A first impression

On a spacious plot of land in a quiet, established residential area stands a remarkable combination of a house, office extension, and hall. Here, living, working, and hobbies can be ideally combined. Construction of the house began in 1983, and the final work was completed in 1995 to bring the property to its current state. The house offers approximately 177 m<sup>2</sup> of living space on the ground and upper floors and approximately 79 m<sup>2</sup> of usable space in the basement, part of which has been converted into living space. A few steps lead from the street to the entrance hall. Beyond the entrance lies the spacious living/dining area, which features Jura marble flooring. Large windows create a bright and airy atmosphere. The adjacent kitchen includes fitted units and direct access to the pantry. An additional room for individual use is also available, as well as a guest WC with a shower. To the left of the entrance hall, an office wing has been added. This is accessible from the outside – ideal for client visits – and is also connected to the ground floor via the hallway. The approximately 55 m<sup>2</sup> of commercial space is divided into an office with large windows and a filing room. On the top floor, a spacious master bedroom provides access to the south-facing balcony. One room is designed as a connecting room with an adjoining bedroom at the rear. This room could be separated. With an additional room next to the marble-tiled shower room, you would then have up to four separate rooms of varying sizes. Three of the rooms are already equipped with air conditioning. Due to the layout of the property, the basement is at ground level with the courtyard, the hall, and the garden. Therefore, it was advantageous to convert part of the basement into living space and use it as a separate family apartment. The bedroom, the living/dining area, the kitchen with pantry, and the shower room all have windows overlooking the spacious courtyard. This level also includes a storage room, a boiler room, and the former garage, which now serves as a generous storage area. A spacious covered walkway has been added between the house and the hall to provide dry storage for materials. In addition, a hall with approximately 94 m<sup>2</sup> of usable space was built in 1995. It is equipped with a shower and toilet and offers additional storage space in the attic. The hall is ideally suited for storing classic cars, motorcycles, or any other purpose. A 25 kWp photovoltaic system is installed on the roof of the hall. The electricity from this off-grid system is not fed into the public grid but is used by some appliances in the house. The garden is located behind the hall and can be used as a play area or for relaxation. The entire property is well-fenced, with extensive buildings and landscaping, ensuring privacy and a high degree of seclusion.

Property ID: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Details of amenities

- Luft-Wärmepumpe (2025)
- Warmwasserspeicher mit 500L
- Gasanschluss vorhanden
- Klimaanlage von LG mit drei Außen- und sechs Innengeräten (2020)
- Kunststofffenster, zweifach verglast
- elektrische Rollläden
- Plissees an den Fenstern
- Smarthomesystem von Fibaro steuert teils Rollläden & Licht
- Smarthomesysteme von Homematic & Honeywell steuern teils Heizkörper
- Videoüberwachung von Reolink
- Sicherungskästen auf jeder Etage
- DSL-Internet mit bis zu 100 Mbit/s (Vodafone)
- DSL-Internet mit bis zu 250 Mbit/s (Telekom)
- Satellitenanlage
- Holzeingangstür im Erdgeschoss
- Jura-Marmor im Wohnbereich
- Innenausbau Bäder mit Carrara-Marmor
- Gäste-WC Carrara-Marmor (2020)
- Küche EG (2016) mit Speisekammer
- Kellergeschoss wohnlich ausgebaut mit Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Küche & Duschbad
- Büroanbau mit Archiv (55 m<sup>2</sup>)
- Balkon im Dachgeschoss
- Flachdach über Büroanbau 2023 saniert
- Dach aus Baujahr, Geschossdecke und Zwischensparren gedämmt
- zweischaliges Mauerwerk aus Kalkstein mit Klinkervorsatz
- Dämmwolle zwischen dem zweischaligen Mauerwerk
- große Überdachung zwischen Haus und Halle
- Halle mit ca. 94 m<sup>2</sup> Nutzfläche (1995), unbeheizt mit WC & Dusche, Hebeanlage
- Photovoltaik-Inselanlage (2023) ca. 25 kWp
- Gartenfläche auf der Nordseite des Grundstücks
- Hof mit zwei massiven, elektrischen Toren & Granitpflastersteinen

**Property ID: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim**

## All about the location

Im Landkreis Bad Dürkheim befindet sich die Gemeinde Wachenheim. Mit seinen knapp 5.000 Einwohnern ist der Wein- und Ferienort ein beliebter Wohnort für Jung und Alt. Der Kultur, dem Sport und der Erholung begegnet man in vielen Einrichtungen der Gemeinde. Weiterhin wird der Bildung, der Jugend und dem Sozialen sehr viel Aufmerksamkeit gewidmet. Eine Kindertagesstätte, die integrierte Gesamtschule, Tennis- und Sportanlage sowie ein Freibad, Supermarkt, Metzgerei und Bäckereien prägen das Erscheinungsbild von Wachenheim. Umrahmt wird das bürger- und besucherfreundliche Erscheinungsbild durch eine mittelständisch geprägte Wirtschaft, bei der auch die Gastronomie und die Winzerbetriebe auf sich aufmerksam machen.

Durch die nahegelegenen Autobahnen A650 und A65, sowie die Bundesstraße B271 ist Wachenheim in das überregionale Straßennetz eingebunden und verfügt damit über hervorragende Verkehrsverbindungen in die Wirtschaftsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar. Über die A 65 ist insbesondere Karlsruhe sowie die nahegelegenen Städte Neustadt und Ludwigshafen/Mannheim rasch zu erreichen. Die direkte Anbindung an das Schienennetz ermöglicht es, Wachenheim mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem zu erreichen.

**Property ID: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 40.35 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

Property ID: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## 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)