

Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

RESERVADO - Amplio edificio residencial con piscina y edificio de oficinas en un amplio terreno bien cuidado.

Número de propiedad: 25067011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.170 m²

Número de propiedad: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25067011	Precio de compra	850.000 EUR
Superficie habitable	ca. 156 m ²	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 233 m ²
Año de construcción	1977	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	02.07.2035	Demanda de energía final	156.30 kWh/m ² a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

La propiedad



www.von-poll.com

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

Número de propiedad: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

Una primera impresión

En una amplia parcela de aproximadamente 2170 m² se alza una notable combinación de edificio residencial y de oficinas. El edificio residencial, construido en 1977, ofrece una generosa superficie habitable de aproximadamente 156 m² y una superficie útil de aproximadamente 43 m². El corazón de la casa es el amplio salón-comedor, accesible a través de la entrada principal y un amplio pasillo. Aquí, la familia encontrará un amplio espacio para vivir. El dormitorio principal, con su baño contiguo y modernizado, tiene acceso directo, al igual que la terraza orientada al oeste y la piscina cubierta de aproximadamente 91 m² con sauna, ducha y aseo. Dos puertas conducen a las terrazas orientadas al sur y al oeste. La piscina, que ahora presenta fugas, y su equipamiento no se han utilizado durante años y deberían repararse antes de su puesta en funcionamiento. Desde el salón, una encantadora puerta arqueada conduce al comedor independiente. Desde aquí, se accede a la terraza sur, cuidadosamente cubierta, así como a la cocina, con sus ventanas arqueadas decoradas a mano y sus modernos electrodomésticos Miele. La planta baja está revestida principalmente con suelos de granito de alta calidad. También incluye una antigua oficina, que podría utilizarse como despacho o como habitación adicional para niños o invitados. También hay un amplio lavadero, y justo al lado hay un trastero y una sala de calderas (sistema de calefacción de gas instalado en 2023). Desde aquí, se accede cómodamente al garaje integrado con una moderna puerta seccional. La planta superior cuenta con una amplia habitación y un balcón orientado al oeste, perfecto para relajarse. El ático ofrece potencial de conversión y ya cuenta con un balcón orientado al este. El precioso jardín incluye un estanque natural con un encantador puente de madera y una caseta de jardín. Una moderna valla de jardín y un portón eléctrico proporcionan seguridad y privacidad. El edificio de oficinas adyacente se construyó originalmente en la década de 1970 como garaje para camiones y se ha ido reformando gradualmente. La última reforma, en 1994, aumentó la superficie de oficinas a 99 m². Los espacios interiores de oficinas se renovaron en 2019. El edificio cuenta con cuatro oficinas, dos baños, un trastero y está equipado con su propia bomba de calor. Una cocina americana, azulejos de alta calidad y suelo laminado completan las comodidades. El ático es accesible desde el exterior y ofrece amplio espacio de almacenamiento. Ninguno de los edificios dispone de sótano, lo que proporciona una base excelente para combinar vivienda y trabajo. El complejo debe desarrollarse en esta combinación debido a su ubicación en un polígono industrial. Certificado de Eficiencia Energética del edificio residencial (derecha): Año de construcción según el certificado de eficiencia energética: 1977, emitido el 2 de julio de 2025, consumo final de energía: 156,3 kWh/(m²*a), clase de eficiencia: E, fuente de energía principal: gas. Certificado de eficiencia energética del edificio de oficinas (izquierda): Año de construcción según el certificado de eficiencia energética: 1977, emitido el 2 de julio de 2025, consumo final de energía para

**calefacción: 22 kWh/(m²*a), consumo final de energía para electricidad: 23 kWh/(m²*a),
principal fuente de energía: electricidad.**

Número de propiedad: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

Detalles de los servicios

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 & Deckenspots
 - 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.

Número de propiedad: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 156.30 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com