

Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

Casa unifamiliar en zona tranquila con fachada de ladrillo y buen estándar energético.

Número de propiedad: 25067023



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.271 m²

Número de propiedad: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

- 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: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

De un vistazo

Número de propiedad	25067023
Superficie habitable	ca. 177 m²
Habitaciones	6
Baños	3
Año de construcción	1983
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje, 3 x Otros

Precio de compra	795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 134 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	09.09.2035	Demanda de energía final	40.35 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	1983

Número de propiedad: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

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



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

Número de propiedad: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

Una primera impresión

En una amplia parcela, en una tranquila y consolidada zona residencial, se encuentra una excepcional combinación de vivienda, oficina y salón. Aquí, vivir, trabajar y disfrutar de las aficiones se combinan a la perfección. La construcción de la casa comenzó en 1983 y las obras finales se finalizaron en 1995, dejándola en su estado actual. La casa ofrece aproximadamente 177 m² de superficie habitable en la planta baja y superior, y aproximadamente 79 m² útiles en el sótano, parte del cual se ha convertido en vivienda. Unos pocos escalones conducen desde la calle al recibidor. Tras la entrada se encuentra el espacioso salón-comedor, con suelos de mármol del Jura. Los grandes ventanales crean un ambiente luminoso y espacioso. La cocina contigua incluye muebles empotrados y acceso directo a la despensa. También hay disponible una habitación adicional para uso individual, así como un aseo de invitados con ducha. A la izquierda del recibidor, se ha añadido un ala de oficinas, accesible desde el exterior, ideal para visitas de clientes, y conectada con la planta baja a través del pasillo. El espacio comercial de aproximadamente 55 m² se divide en una oficina con amplios ventanales y un archivador. En la planta superior, un espacioso dormitorio principal da acceso al balcón orientado al sur. Una de las habitaciones está diseñada como habitación comunicada con un dormitorio contiguo en la parte trasera. Esta habitación podría separarse. Con una habitación adicional junto al cuarto de ducha con azulejos de mármol, se obtendrían hasta cuatro habitaciones independientes de diferentes tamaños. Tres de las habitaciones ya disponen de aire acondicionado. Debido a la distribución de la propiedad, el sótano se encuentra a nivel del suelo, con el patio, el recibidor y el jardín. Por lo tanto, resultó ventajoso convertir parte del sótano en vivienda y utilizarla como apartamento familiar independiente. El dormitorio, el salón-comedor, la cocina con despensa y el cuarto de ducha tienen ventanas con vistas al espacioso patio. Esta planta también incluye un trastero, una sala de calderas y el antiguo garaje, que ahora sirve como amplio almacén. Se ha añadido una amplia pasarela cubierta entre la casa y el recibidor para almacenar materiales en seco. Además, en 1995 se construyó un salón con aproximadamente 94 m² útiles. Está equipado con ducha y aseo, y ofrece espacio de almacenamiento adicional en el ático. El salón es ideal para guardar coches clásicos, motos o cualquier otro uso. En el tejado del salón hay instalado un sistema fotovoltaico de 25 kWp. La electricidad de este sistema aislado no se vierte a la red pública, pero se utiliza para algunos electrodomésticos de la casa. El jardín, situado detrás del salón, puede utilizarse como zona de juegos o para relajarse. Toda la propiedad está bien vallada, con amplios edificios y jardines, lo que garantiza privacidad y un alto grado de aislamiento.

Número de propiedad: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

Detalles de los servicios

- 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 m²)
- 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 m² Nutzfläche (1995), unbeheizt mit WC & Dusche, Hebeanlage
- Photovoltaik-Insulanlage (2023) ca. 25 kWp
- Gartenfläche auf der Nordseite des Grundstücks
- Hof mit zwei massiven, elektrischen Toren & Granitpflastersteinen

Número de propiedad: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
 Dieser ist gültig bis 9.9.2035.
 Endenergiebedarf beträgt 40.35 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

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