

Waldsee

Une propriété de caractère – vie moderne et travail sous un même toit

CODE DU BIEN: 24130005

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.155 m²

CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24130005
Surface habitable	ca. 120 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2008

Prix d'achat	725.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 400 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc- cuisine

CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	113.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

La propriété



CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

La propriété



CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

La propriété



CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

La propriété



CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

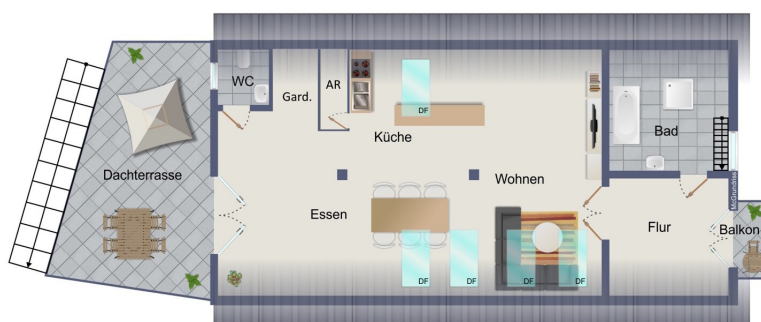
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

Une première impression

Construit en 2008, cet immeuble mixte résidentiel et commercial situé à Waldsee allie architecture moderne, plans bien conçus et une grande flexibilité d'aménagement. Implanté sur un terrain généreux d'environ 1 155 m², il comprend un appartement et plusieurs halls. Veuillez noter que l'usage exclusivement résidentiel est interdit ; toute activité commerciale doit être enregistrée. Un escalier extérieur mène au premier étage, où vous attend une grande terrasse en bois ensoleillée (rénovée en 2025), idéale pour se détendre après une longue journée. La porte d'entrée historique adjacente donne directement sur un vaste espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine. La cuisine équipée existante offre un espace de travail et de rangement généreux pour les cuisiniers amateurs et est incluse dans le prix de vente. Les poutres apparentes, le parquet en bois massif de haute qualité et la cheminée confèrent à la pièce une ambiance unique et raffinée. Votre havre de paix vous attend dans la salle de bains moderne et baignée de lumière naturelle, équipée d'une baignoire et d'une douche à l'italienne. De là, un escalier en bois de style campagnard mène à la chambre, située dans la mezzanine surplombant le séjour. Le rez-de-chaussée de la maison a été conçu comme un vaste hall, idéal pour un usage commercial. Le système de chauffage, installé en 2023 et alimentant l'ensemble du bâtiment, s'y trouve également. Un raccordement à l'eau et un petit local pour le personnel permettent de multiples aménagements. À l'arrière de la propriété, un autre hall spacieux, avec garage attenant, a été construit en 1999. Atelier de menuiserie, entrepôt, showroom ou garage pour votre collection de voitures de collection : les possibilités sont nombreuses.

CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 113.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: speyer@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com