

Waldsee

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

CODE DU BIEN: 24130005

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.155 m<sup>2</sup>

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	Prix d'achat	725.000 EUR
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 400 m <sup>2</sup>
Année de construction	2008	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

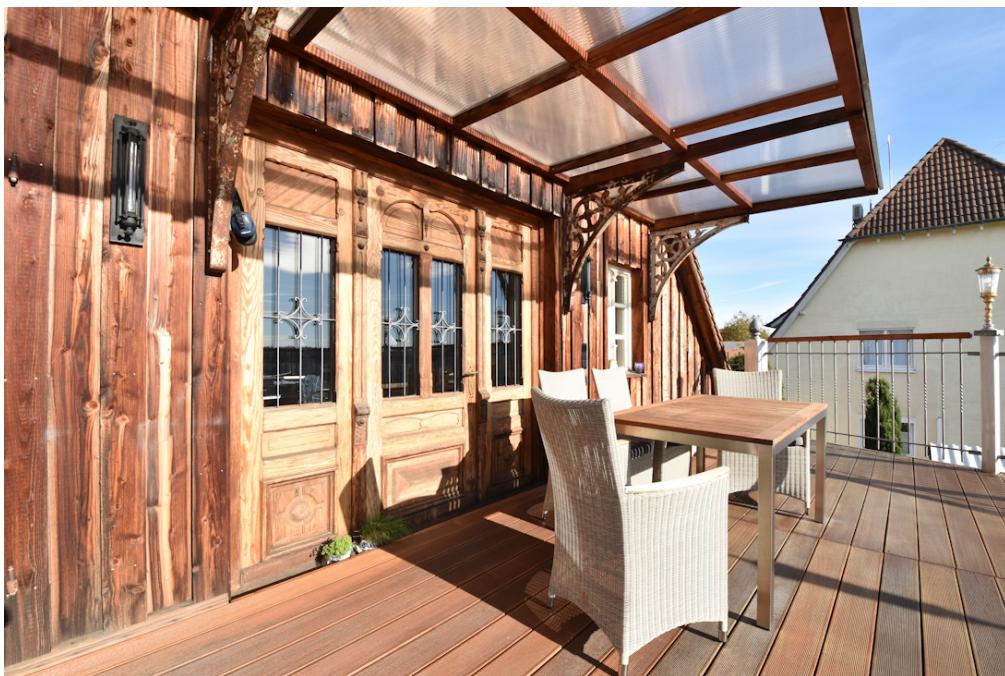
CODE DU BIEN: 24130005 - 67165 Waldsee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	113.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.11.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	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

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

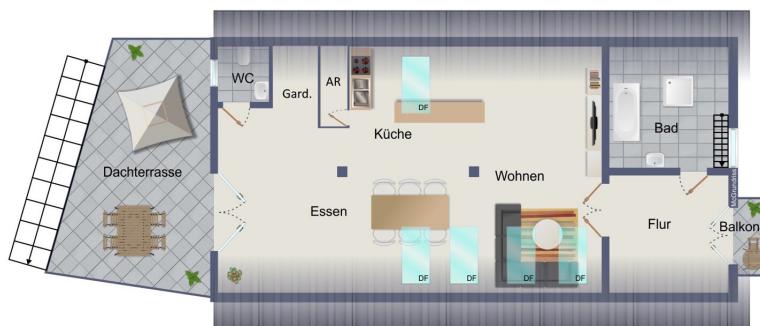
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

[www.von-poll.com](http://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 m<sup>2</sup>, 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 ausgebauten 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 113.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](mailto:speyer@von-poll.com)

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

---

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