Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

RÉSERVÉ - Immeuble résidentiel spacieux avec piscine et immeuble de bureaux sur un grand terrain bien entretenu.

CODE DU BIEN: 25067011

PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 156 m² • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 2.170 m²

CODE DU BIEN: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

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

CODE DU BIEN: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067011
Surface habitable	ca. 156 m²
Pièces	8
Salles de bains	1
Année de construction	1977
Place de stationnement	5 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	850.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 233 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	156.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

CODE DU BIEN: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Une première impression

Sur un vaste terrain d'environ 2 170 m² se dresse un remarquable ensemble immobilier combinant habitation et bureaux. L'habitation, construite en 1977, offre une surface habitable généreuse d'environ 156 m² et une surface utile d'environ 43 m². Le cœur de la maison est le grand séjour/salle à manger, accessible par l'entrée principale et un hall spacieux. Cet espace de vie familial est amplement suffisant. La chambre parentale, avec sa salle de bains attenante modernisée, est directement accessible, de même que la terrasse exposée ouest et la piscine intérieure d'environ 91 m² équipée d'un sauna, d'une douche et de toilettes. Deux portes donnent accès aux terrasses exposées sud et ouest. La piscine, qui présente actuellement une fuite, et ses équipements n'ont pas été utilisés depuis des années et nécessitent des réparations avant leur remise en service. Depuis le séjour, une charmante porte cintrée mène à la salle à manger indépendante. De là, on accède à la terrasse exposée plein sud, richement aménagée, ainsi qu'à la cuisine avec ses fenêtres cintrées décorées à la main et ses appareils électroménagers Miele modernes. Le rez-de-chaussée est principalement revêtu d'un sol en granit de haute qualité. Il comprend également un ancien bureau, qui pourrait être transformé en bureau à domicile ou en chambre d'enfant ou d'amis supplémentaire. Une grande buanderie est également disponible, et juste à côté se trouvent un local de rangement et la chaufferie (chauffage au gaz installé en 2023). De là, on accède facilement au garage intégré par une porte sectionnelle moderne. L'étage supérieur offre une pièce spacieuse et un balcon exposé ouest, idéal pour se détendre. Les combles offrent un potentiel d'aménagement et disposent déjà d'un balcon exposé est. Le jardin paysager comprend un étang naturel avec un charmant pont en bois et un abri de jardin. Une clôture moderne et un portail électrique assurent sécurité et intimité. Le bâtiment de bureaux adjacent a été construit dans les années 1970 comme garage pour camions et a été progressivement transformé au fil du temps. La dernière transformation, en 1994, a porté la surface de bureaux à 99 m². Les espaces de bureaux intérieurs ont été rénovés en 2019. L'immeuble de bureaux comprend quatre bureaux, deux sanitaires, un local de stockage et est équipé d'une pompe à chaleur individuelle. Une kitchenette, un carrelage de qualité et un parquet stratifié complètent les prestations. Le grenier, accessible de l'extérieur, offre un vaste espace de rangement. Aucun des deux bâtiments ne dispose de sous-sol, ce qui constitue un atout majeur pour combiner habitation et activité professionnelle. Cette configuration est indispensable au développement du complexe, situé dans une zone industrielle. Diagnostic de performance énergétique (DPE) du bâtiment résidentiel (à droite) : Année de construction selon le DPE : 1977, délivré le 2 juillet 2025, consommation énergétique finale : 156,3 kWh/(m²*an), classe énergétique : E, principale source d'énergie : gaz. Certificat de performance énergétique du bâtiment

de bureaux (à gauche) : Année de construction selon le certificat de performance énergétique : 1977, délivré le 2 juillet 2025, consommation d'énergie finale pour le chauffage : 22 kWh/(m²*a), consommation d'énergie finale pour l'électricité : 23 kWh/(m²*a), principale source d'énergie : électricité.

CODE DU BIEN: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Détails des commodités

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 Marmostufen 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.

CODE DU BIEN: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Contact

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

Sonja Doppler

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

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

www.von-poll.com