

Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Maison individuelle calme, façade en briques et bonne performance énergétique.

**CODE DU BIEN: 25067023**



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

**PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.271 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

- 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: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067023	Prix d'achat	795.000 EUR
Surface habitable	ca. 177 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1983	Surface de plancher	ca. 134 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x Garage, 3 x Autre	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.09.2035	Consommation d'énergie	40.35 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**CODE DU BIEN: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim**

## Une première impression

Sur un vaste terrain situé dans un quartier résidentiel calme et établi, se dresse une remarquable combinaison d'une maison, d'une extension de bureau et d'une salle polyvalente. Ici, vie, travail et loisirs se conjuguent harmonieusement. La construction de la maison a débuté en 1983 et s'est achevée en 1995, lui conférant son aspect actuel. La maison offre environ 177 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux étages, et environ 79 m<sup>2</sup> de surface utilisable au sous-sol, dont une partie a été aménagée en espace de vie. Quelques marches mènent de la rue au hall d'entrée. Au-delà, on découvre un vaste séjour/salle à manger, revêtu d'un sol en marbre du Jura. De grandes fenêtres inondent les pièces de lumière naturelle. La cuisine attenante est équipée de meubles intégrés et donne directement sur le cellier. Une chambre supplémentaire à usage individuel est également disponible, ainsi que des toilettes invités avec douche. À gauche du hall d'entrée, une aile de bureaux a été ajoutée. Accessible de l'extérieur – idéale pour les visites de clients – elle est également reliée au rez-de-chaussée par le couloir. L'espace commercial d'environ 55 m<sup>2</sup> est divisé en un bureau avec de grandes fenêtres et une salle d'archives. Au dernier étage, une spacieuse chambre parentale donne accès à un balcon exposé plein sud. Une pièce est conçue comme une pièce de liaison avec une chambre attenante à l'arrière. Cette pièce pourrait être séparée. Avec une pièce supplémentaire à côté de la salle de douche carrelée en marbre, il serait possible de disposer de quatre pièces séparées de tailles différentes. Trois de ces pièces sont déjà climatisées. Du fait de la configuration de la propriété, le sous-sol est de plain-pied avec la cour, le hall et le jardin. Il était donc judicieux d'aménager une partie du sous-sol en espace habitable et d'en faire un appartement familial indépendant. La chambre, le séjour/salle à manger, la cuisine avec cellier et la salle de douche bénéficient tous de fenêtres donnant sur la vaste cour. Ce niveau comprend également un débarras, une chaufferie et l'ancien garage, désormais transformé en un grand espace de rangement. Un passage couvert spacieux a été aménagé entre la maison et le hall pour permettre le stockage de matériaux à l'abri. De plus, un hall d'environ 94 m<sup>2</sup> de surface utile a été construit en 1995. Il est équipé d'une douche et de toilettes et offre un espace de rangement supplémentaire dans les combles. Ce hall est idéal pour entreposer des voitures de collection, des motos ou pour tout autre usage. Un système photovoltaïque de 25 kWc est installé sur le toit du hall. L'électricité produite par ce système autonome n'est pas injectée dans le réseau public, mais alimente certains appareils de la maison. Le jardin, situé derrière le hall, peut servir d'aire de jeux ou de lieu de détente. L'ensemble de la propriété est entièrement clôturé et agrémenté de nombreux bâtiments et aménagements paysagers, garantissant une grande intimité et une tranquillité absolue.

**CODE DU BIEN: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim**

## Détails des commodités

- 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 m<sup>2</sup>)
- 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche (1995), unbeheizt mit WC & Dusche, Hebeanlage
- Photovoltaik-Inselanlage (2023) ca. 25 kWp
- Gartenfläche auf der Nordseite des Grundstücks
- Hof mit zwei massiven, elektrischen Toren & Granitpflastersteinen

**CODE DU BIEN: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 40.35 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim**

## 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](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

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

---

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