

Wachenheim an der Weinstraße - Wachenheim

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Klinkerfassade und gutem Energiestandard

CODE DU BIEN: 25067023



PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.271 m²



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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067023	
Surface habitable	ca. 177 m²	
Pièces	6	
Salles de bains	3	
Année de construction	1983	
Place de stationnement	2 x Garage, 3 x Autre	

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 134 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon



Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.09.2035	

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	40.35 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1983



La propriété







La propriété







La propriété







La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

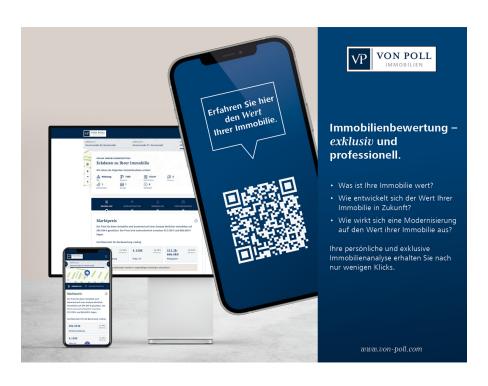




Durchführungen virtueller Besichtigungen – dank neuester 360°- und 3D-Bildtechnik. Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse





Une première impression

Auf einem großzügigen Grundstück steht eine bemerkenswerte Kombination aus Wohnhaus, Büroanbau und Halle in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet. Hier lassen sich Wohnen, Arbeiten und Hobby ideal miteinander kombinieren.

Mit dem Bau des Hauses wurde 1983 begonnen. Die letzten Arbeiten wurden 1995 ausgeführt, um das Anwesen auf den derzeitigen Stand zu bringen. Das Wohnhaus bietet Ihnen ca. 177 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss und ca. 79 m² Nutzfläche im Untergeschoss, wobei ein Teil wohnlich ausgebaut wurde.

Von der Straße aus gelangen Sie über wenige Stufen zum Eingangsbereich des Hauses. Hinter dem Entree liegt der großzügige Wohn-/Essbereich, der mit Jura-Marmor ausgelegt ist. Große Fensterflächen schaffen eine helle Atmosphäre. Die angrenzende Küche bietet eine Einbauküche und direkten Zugang zum Vorratsraum. Ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung ist ebenso vorhanden wie ein Gäste-WC mit Dusche. Links neben dem Eingangsbereich wurde ein Bürotrakt angebaut. Dieser ist sowohl von außen zugänglich - was für Kundenverkehr ideal ist - als auch über die Diele mit dem Erdgeschoss verbunden. Die rund 55 m² gewerbliche Nutzfläche verteilen sich auf einen Büroraum mit großen Fenstern und einen Aktenraum.

Im Dachgeschoss ermöglicht ein großes Elternschlafzimmer den Zugang zum Südbalkon. Ein Zimmer ist als Durchgangszimmer mit rückseitigem Schlafzimmer angelegt. Es könnte separiert werden. Mit einem weiteren Zimmer neben dem marmorgefliesten Duschbad stünden Ihnen dann bis zu vier separaten Zimmern unterschiedlicher Größe zur Verfügung. Drei der Räume sind bereits mit Klimageräten ausgestattet.

Aufgrund der Grundstücksgestaltung liegt das Untergeschoss ebenerdig mit dem Hof, der Halle und dem Garten. Daher bot es sich an, einen Teil des Kellergeschosses nachträglich wohnlich auszubauen und als separate Wohneinheit für die Familie zu nutzen. So verfügen das Schlafzimmer, der Wohn-/Essbereich, die Küche mit Speisekammer und das Duschbad über Fenster, die den Blick auf die großzügige Hofanlage ermöglichen. Auf dieser Ebene befinden sich zusätzlich ein Lager- und ein Heizraum sowie die ehemalige Garage, die inzwischen als großzügiger Lagerraum dient.

Zwischen Wohnhaus und Halle wurde eine großzügige Überdachung angebracht, um Material trocken lagern zu können. Daneben wurde 1995 eine Halle mit ca. 94 m²



Nutzfläche erbaut. Sie ist mit einer Duschtoilette ausgestattet und bietet auf dem Dachboden zusätzlichen Stauraum. Die Halle eignet sich hervorragend für das Abstellen von Oldtimern, Motorrädern oder jeglicher sonstiger Nutzung. Auf dem Dach der Halle befindet sich eine Photovoltaik-Anlage mit 25 kWp. Der Strom dieser Inselanlage wird nicht ins öffentliche Netz eingespeist, sondern von einigen Geräten im Haus verbraucht.

Der Garten befindet sich hinter der Halle. Dieser kann als Spiel- oder auch Erholungsfläche genutzt werden.

Das gesamte Anwesen ist durch aufwändige Umzäunung, Bebauung und Bepflanzung wenig einsehbar und bietet viel Privatsphäre.



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 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-Inselanlage (2023) ca. 25 kWp
- Gartenfläche auf der Nordseite des Grundstücks
- Hof mit zwei massiven, elektrischen Toren & Granitpflastersteinen



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 nahegelegen Autobahnen A650 und A65, sowie die Bundestraße 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.



Plus d'informations

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 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.



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