

Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

# ΚΡΑΤΗΜΕΝΟ - Ευρύχωρο κτίριο κατοικιών με πισίνα και κτίριο γραφείων σε ένα καλοδιατηρημένο, μεγάλο οικόπεδο

Αριθμός ακινήτου: 25067011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 850.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 156 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.170 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25067011	Τιμή αγοράς	850.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 156 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1977		
Χώρος στάθμευσης	5 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 233 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

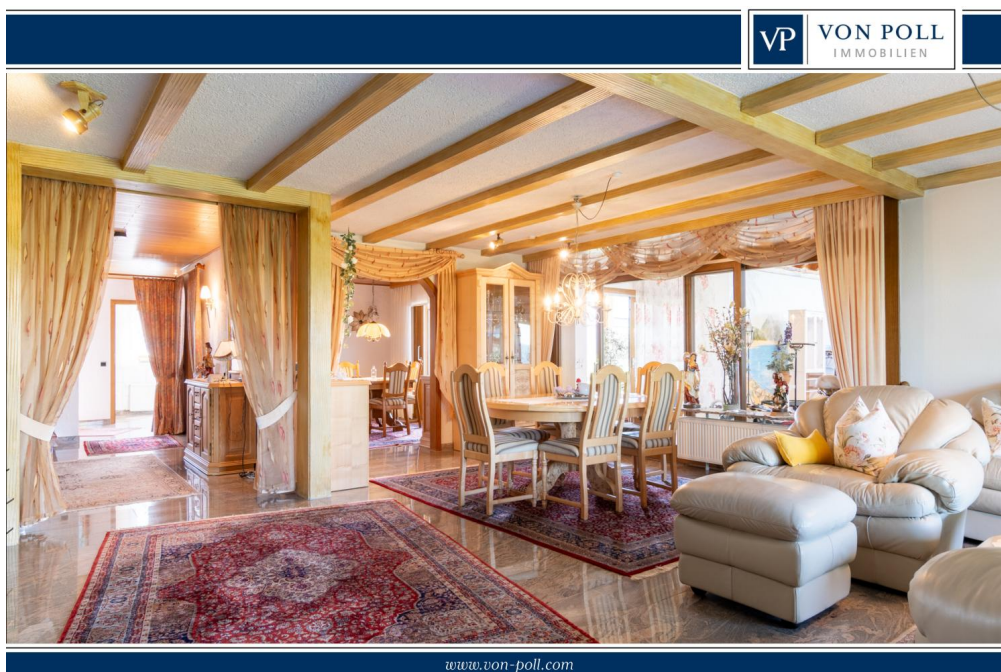
Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αέριο	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	02.07.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	156.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1977

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

## Το ακίνητο



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

**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)

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

## Το ακίνητο

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)

**Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Σε ένα ευρύχωρο οικόπεδο περίπου 2.170 τ.μ. βρίσκεται ένας αξιοσημείωτος συνδυασμός κτιρίου κατοικιών και γραφείων. Το κτίριο κατοικιών, κατασκευασμένο το 1977, προσφέρει μια γενναιόδωρη επιφάνεια περίπου 156 τ.μ. και μια ωφέλιμη επιφάνεια περίπου 43 τ.μ. Η καρδιά του σπιτιού είναι ο μεγάλος χώρος καθιστικού/τραπεζαρίας, προσβάσιμος από την κύρια είσοδο και ένα ευρύχωρο διάδρομο. Εδώ, η οικογένεια θα βρει άφθονο χώρο για να ζήσει. Η κύρια κρεβατοκάμαρα με το παρακείμενο, εκσυγχρονισμένο μπάνιο είναι άμεσα προσβάσιμη, όπως και η βεράντα με δυτικό προσανατολισμό και η εσωτερική πισίνα περίπου 91 τ.μ. με σάουνα, ντους και τουαλέτα. Δύο πόρτες οδηγούν στις βεράντες με νότιο και δυτικό προσανατολισμό. Η πισίνα, η οποία τώρα έχει διαρροές, και ο σχετικός εξοπλισμός της δεν έχουν χρησιμοποιηθεί εδώ και χρόνια και θα πρέπει να επισκευαστούν πριν τεθούν σε λειτουργία. Από το σαλόνι, μια γοητευτική τοξωτή πόρτα οδηγεί στην ξεχωριστή τραπεζαρία. Από εδώ, η περίτεχνα στεγασμένη βεράντα με νότιο προσανατολισμό είναι προσβάσιμη, όπως και η κουζίνα με τα χειροποίητα τοξωτά παράθυρα και τις σύγχρονες συσκευές Miele. Το ισόγειο είναι κυρίως επενδυμένο με δάπεδο από γρανίτη υψηλής ποιότητας. Περιλαμβάνει επίσης ένα πρώην γραφείο, το οποίο θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο στο σπίτι ή ως επιπλέον παιδικό δωμάτιο ή δωμάτιο επισκεπτών. Διατίθεται επίσης ένα μεγάλο βοηθητικό δωμάτιο, και ακριβώς δίπλα του βρίσκεται μια αποθήκη και ένα λεβητοστάσιο (σύστημα θέρμανσης αερίου εγκαταστάθηκε το 2023). Από εδώ, έχετε εύκολη πρόσβαση στο ενσωματωμένο γκαράζ με μια μοντέρνα σπαστή πόρτα. Ο επάνω όροφος διαθέτει ένα ευρύχωρο δωμάτιο και ένα μπαλκόνι με δυτικό προσανατολισμό, ιδανικό για χαλάρωση. Η σοφίτα προσφέρει δυνατότητα μετατροπής και διαθέτει ήδη ένα μπαλκόνι με ανατολικό προσανατολισμό. Ο όμορφα διαμορφωμένος κήπος περιλαμβάνει μια φυσική λίμνη με μια γοητευτική ξύλινη γέφυρα και ένα υπόστεγο κήπου. Ένας σύγχρονος φράχτης κήπου και μια ηλεκτρική πύλη

παρέχουν ασφάλεια και ιδιωτικότητα. Το παρακείμενο κτίριο γραφείων κατασκευάστηκε αρχικά τη δεκαετία του 1970 ως γκαράζ φορτηγών και έχει σταδιακά μετατραπεί με την πάροδο του χρόνου. Η τελευταία μετατροπή το 1994 αύξησε τον χώρο γραφείων σε 99 τ.μ. Οι εσωτερικοί χώροι γραφείων ανακαινίστηκαν το 2019. Το κτίριο γραφείων διαθέτει τέσσερα γραφεία, δύο τουαλέτες, μια αποθήκη και είναι εξοπλισμένο με δική του αντλία θερμότητας. Μια μικρή κουζίνα, πλακάκια υψηλής ποιότητας και δάπεδο laminate ολοκληρώνουν τις παροχές. Η σοφίτα είναι προσβάσιμη από έξω και προσφέρει άφθονο αποθηκευτικό χώρο. Κανένα από τα κτίρια δεν διαθέτει υπόγειο, παρέχοντας μια εξαιρετική βάση για τον συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας. Το συγκρότημα πρέπει να αναπτυχθεί σε αυτόν τον συνδυασμό λόγω της τοποθεσίας του σε βιομηχανικό πάρκο. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης για το κτίριο κατοικιών (δεξιά): Έτος κατασκευής σύμφωνα με το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης: 1977, εκδόθηκε στις 2 Ιουλίου 2025, τελική κατανάλωση ενέργειας: 156,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), κλάση ενεργειακής απόδοσης: E, κύρια πηγή ενέργειας: φυσικό αέριο. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης για το κτίριο γραφείων (αριστερά): Έτος κατασκευής σύμφωνα με το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης: 1977, εκδόθηκε στις 2 Ιουλίου 2025, τελική κατανάλωση ενέργειας για θέρμανση: 22 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), τελική κατανάλωση ενέργειας για ηλεκτρική ενέργεια: 23 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), κύρια πηγή ενέργειας: ηλεκτρική ενέργεια.

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Wohnhaus aus 1977

- 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche (HWR+Garage)
- 91m<sup>2</sup> 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 Marmorstufen ins Dachgeschoss
- SAT-Anlage
- Schwimmbad (1991), ca 91 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Sauna, Dusche & WC
- Westterrasse mit Markise
- große Südtterrasse (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 m<sup>2</sup> 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 156.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Αριθμός ακινήτου: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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