

Waldsee

Karakteres ingatlan – modern élet és üzlet egy fedél alatt

VP azonosító: 24130005

VON POLL
IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 725.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 1.155 m²

VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Áttekintés

VP azonosító	24130005
Hasznos lakótér	ca. 120 m ²
Szobák	3
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2008

Vételár	725.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2023
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 400 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	113.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.11.2035	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Az ingatlan



VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Az ingatlan



VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Az ingatlan



VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Az ingatlan



VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Az ingatlan



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

VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

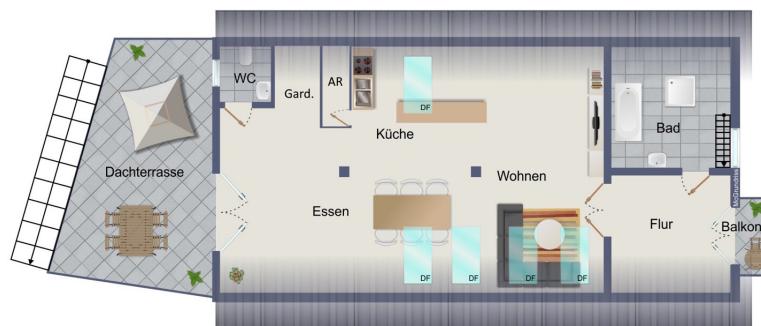
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Az elso benyomás

A 2008-ban épült, Waldsee-ben található, vegyes funkciójú lakó- és kereskedelmi épület a modern építészetet, a jól megtervezett alaprajzokat, valamint a nagyfokú rugalmasságot és az egyedi kialakítási lehetőségeket ötvözi. A körülbelül 1155 m²-es nagyméretű telken fekvo ingatlan egy lakást és több eloszobát kínál. Fehívjuk figyelmét, hogy az ingatlan nem használható kizárolag lakási célra; kereskedelmi célú felhasználáshoz regisztráció szükséges. Egy külso lépcső vezet az elso emeletre, ahol egy nagy, napos, fa terasz (felújítva 2025-ben) várja a vendégeket, amely tökéletes a pihenésre egy hosszú nap után. A szomszédos történelmi bejáratú ajtó közvetlenül a tágas és nyitott nappaliba, étkezöbe és konyhába vezet. A meglévo beépített konyha boséges munkaterületet és tárolóhelyet biztosít a feltörekvő szakácsok számára, és benne van a vételárban. A szabadon hagyott tetogerendák, a kiváló minőségű keményfa padló és a kandalló különleges és kifinomult hangulatot kölcsönöz a helyiségnek. Saját személyes wellness oázisa várja Önt a modern, természetes megvilágítású fürdőszobában, amely káddal és zuhanykabinnal felszerelt. Innen egy vidéki stílusú falépcső vezet a hálószobába, amely a nappalira néző galérián található. A ház földszintjét masszív csarnokként terveztek, amely alkalmas kereskedelmi célra. Itt található a 2023-ban újonnan telepített futési rendszer is, amely az egész épületet ellátja futéssel. Vízcsatlakozás és egy kis személyzeti helyiség is rendelkezésre áll, így változatos felhasználási lehetőségeket kínál. Az ingatlan hátsó részén 1999-ben egy másik tágas csarnokot építettek a hozzá tartozó garázzsal. Akár asztalosmuhelynek, általános raktárnak, bemutatóteremnek vagy klasszikus autógyujteményének elhelyezésére szolgál – számos lehetőség várja Önt.

VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 113.10 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 24130005 - 67165 Waldsee

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer
Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0
E-Mail: speyer@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com