

Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

FOGLALT - Tágas lakóépület úszómedencével és irodaházzal egy jól karbantartott, nagy telken

VP azonosító: 25067011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 2.170 m²

VP azonosító: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

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

VP azonosító: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Áttekintés

VP azonosító	25067011	Vételár	850.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 156 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 233 m ²
Építés éve	1977	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

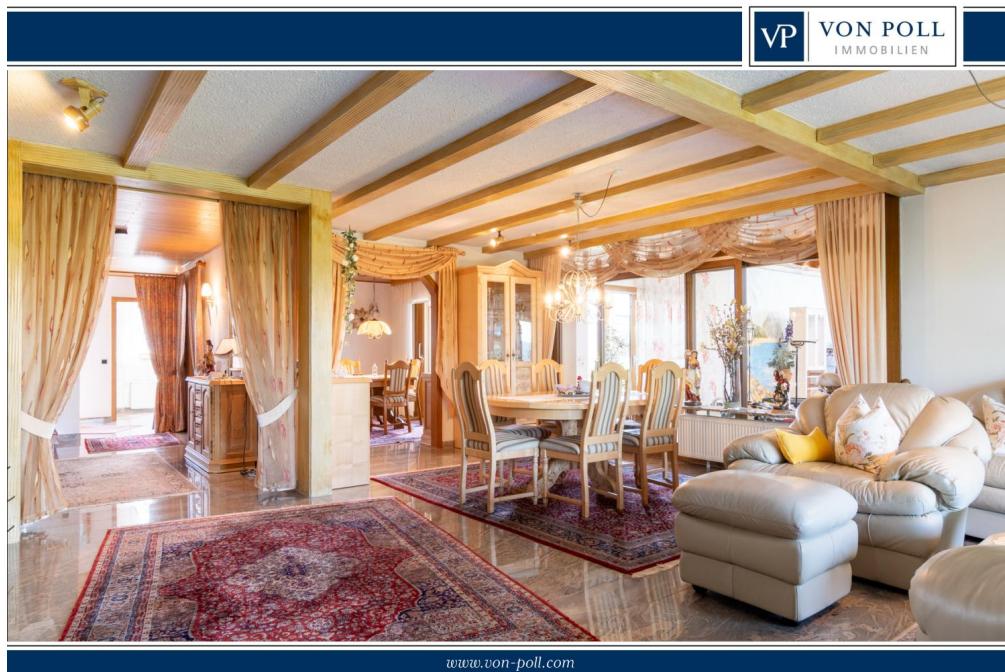
VP azonosító: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.07.2035	Teljes energiaigény	156.30 kWh/m ² a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Az ingatlan



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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

VP azonosító: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Az elso benyomás

Egy tágas, körülbelül 2170 m²-es telken egy lakó- és irodaépület figyelemre méltó kombinációja áll. Az 1977-ben épült lakóépület körülbelül 156 m²-es tágas lakóterületet és körülbelül 43 m²-es hasznos területet kínál. A ház szíve a nagy nappali/étkező, amely a fobejáraton és egy tágas eloszobán keresztül közelíthető meg. Itt a család rengeteg életteret talál. A fo hálószoba a hozzá tartozó, modernizált fürdoszobával közvetlenül megközelíthető, akárcsak a nyugati fekvésű terasz és a körülbelül 91 m²-es fedett úszómedence szaunával, zuhanyzóval és WC-vel. Két ajtó vezet a déli és nyugati fekvésű teraszokra. A most beázott úszómedencét és a hozzá tartozó felszereléseket évek óta nem használták, és üzembe helyezés előtt meg kell javítani. A nappaliból egy bájos boltíves ajtó vezet a különálló étkezobe. Innen közelíthető meg a díszesen fedett déli fekvésű terasz, valamint a kézzel díszített boltíves ablakkal és modern Miele készülékekkel ellátott konyha. A földszintet túlnyomórészt kiváló minőségű gránitburkolat borítja. Tartalmaz egy korábbi irodát is, amely otthoni irodaként, további gyerek- vagy vendégszobaként is használható. Egy nagy háztartási helyiségek is rendelkezésre áll, közvetlenül mellette pedig egy tároló és kazánház található (gázfutás 2023-ban telepítve). Innen kényelmesen megközelíthető a modern szekcionált kapuval ellátott, beépített garázs. A felső szinten egy tágas szoba és egy nyugati fekvésű erkély található, amely tökéletes a pihenésre. A tetőter átalakítási lehetőséget kínál, és már rendelkezik egy keleti fekvésű erkélytel. A gyönyörűen parkositott kertben egy természetes tó található egy bájos fahíddal és egy kerti fészerrel. A modern kerti kerítés és az elektromos kapu biztonságot és magánéletet biztosít. A szomszédos irodaépületet eredetileg az 1970-es években teherautó-garázsnak építették, és az idők során fokozatosan átalakították. Az utolsó, 1994-es átalakítás során az irodaterület 99 m²-re nott. A belső irodaterületeket 2019-ben újították fel. Az irodaházban négy iroda, két fürdoszoba, egy tárolóhelyiség található, és saját hoszivattyúval van felszerelve. A kényelmet konyhasarok, kiváló minőségű csempék és laminált padló teszi teljessé. A padlás kívülrol megközelíthető, és boséges tárolóhelyet kínál. Egyik épületnek sincs pincéje, ami kiváló alapot biztosít a lakhatás és a munka kombinálásához. A komplexumot ipari parkban való elhelyezkedése miatt ebben a kombinációban kell fejleszteni. Lakóépület energetikai tanúsítványa (jobbra): Építési év az energetikai tanúsítvány szerint: 1977, kiállítva 2025. július 2-án, végso energiafogyasztás: 156,3 kWh/(m²*a), energiahatékonysági osztály: E, fo energiaforrás: gáz. Irodaház energetikai tanúsítványa (balra): Építési év az energetikai tanúsítvány szerint: 1977, kiállítva 2025. július 2-án, végso energiafogyasztás futésre: 22 kWh/(m²*a), végso energiafogyasztás villamos energiára: 23 kWh/(m²*a), fo energiaforrás: villamos energia.

VP azonosító: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Minden a helyszínrol

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 Straßencafés 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.

VP azonosító: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

VP azonosító: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com