

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



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

VÉTELÁR: 850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 2.170 m<sup>2</sup>

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

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első 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 <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1977		
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 233 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

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

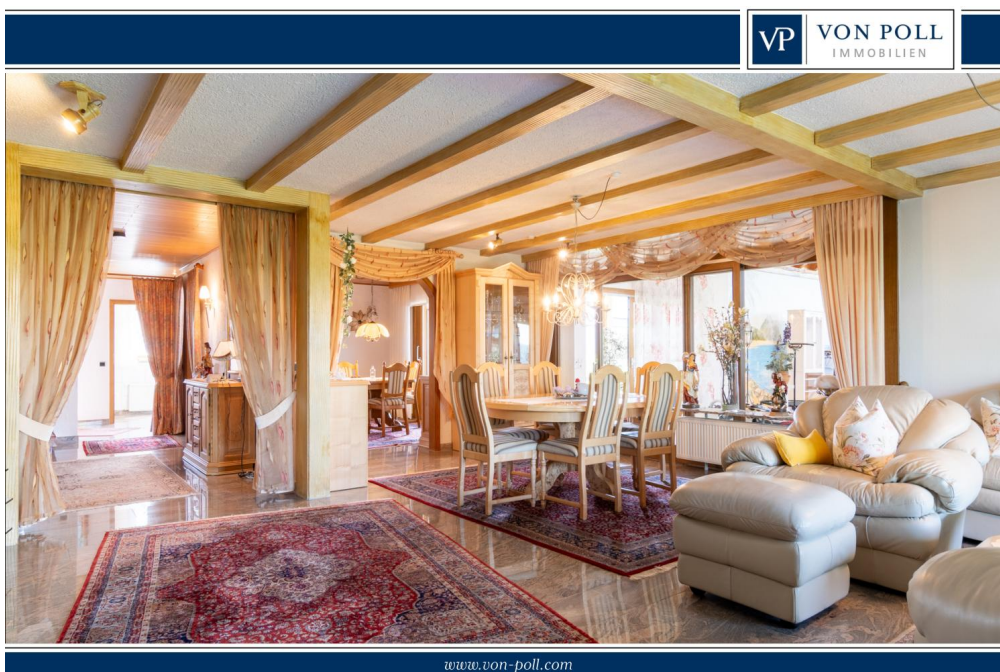
## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	156.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

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

## Az ingatlan



[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)

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

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

## Az első benyomás

Egy tágas, körülbelül 2170 m<sup>2</sup>-es telken egy lakó- és irodaépület figyelemre méltó kombinációja áll. Az 1977-ben épült lakóépület körülbelül 156 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterületet és körülbelül 43 m<sup>2</sup>-es hasznos területet kínál. A ház szíve a nagy nappali/étkező, amely a fobejáraton és egy tágas elosztóban keresztül közelíthető meg. Itt a család rengeteg életteret talál. A fő hálószoba a hozzá tartozó, modernizált fürdőszobával közvetlenül megközelíthető, akár csak a nyugati fekvésű terasz és a körülbelül 91 m<sup>2</sup>-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 étkezőbe. Innen közelíthető meg a díszesen fedett déli fekvésű terasz, valamint a kézzel díszített boltíves ablakokkal 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 helyiség is rendelkezésre áll, közvetlenül mellette pedig egy tároló és kazánház található (gázfűtés 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 tetőtér átalakítási lehetőséget kínál, és már rendelkezik egy keleti fekvésű erkéllyel. A gyönyörűen parkosított kertben egy természetes tó található egy bájos fahíddal és egy kerti fészkerrel. A modern kerti kerítés és az elektromos kapu biztonságot és magánéletet biztosít. A szomszédos irodaépületet eredetileg az 1970-es években teherautó-garáznak építették, és az idők során fokozatosan átalakították. Az utolsó, 1994-es átalakítás során az irodaterület 99 m<sup>2</sup>-re nőtt. A belső irodaterületeket 2019-ben újították fel. Az irodaházban négy iroda, két fürdőszoba, egy tárolóhelyiség található, és saját hszivattyúval van felszerelve. A kényelmet konyhasarok, kiváló minőségű

csempék és laminált padló teszi teljessé. A padlás kívülről megközelíthető, és bőséges 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/(m<sup>2</sup>\*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 fűtésre: 22 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), végso energiafogyasztás villamos energiára: 23 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), fo energiaforrás: villamos energia.

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

## Részletes felszereltség

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.

**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 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.

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

## További információ / adatok

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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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