

Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Csendes helyen található, téglá homlokzatú, jó energiaosztályú családi ház

VP azonosító: 25067023



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

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 177 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.271 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

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

VP azonosító: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Áttekintés

VP azonosító	25067023	Vételár	795.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 177 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	6	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1983	Hasznos terület	ca. 134 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs, 3 x Egyéb	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.09.2035	Teljes energiaigény	40.35 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## 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 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: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Az elso benyomás

Egy tágas telken, egy csendes, rendezett lakóövezetben található egy ház, egy irodarész és egy eloszoba figyelemre méltó kombinációja. Itt a lakhatás, a munka és a hobbi ideálisan ötvözhető. A ház építése 1983-ban kezdődött, és az ingatlan jelenlegi állapotába való átépítésének utolsó munkálatai 1995-ben fejeződtek be. A ház a földszinten és az emeleteken körülbelül 177 m<sup>2</sup> lakóteret, az alagsorban pedig körülbelül 79 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál, amelynek egy részét lakótérré alakították át. Az utcáról néhány lépcso vezet a bejárathoz. A bejáraton túl található a tágas nappali/étkezo, amely Jura márvány padlóval rendelkezik. A nagy ablakok világos és szellos hangulatot teremtenek. A szomszédos konyha beépített szekrényekkel és közvetlen hozzáféréssel rendelkezik a kamrához. Egy további, egyéni használatra szolgáló helyiség, valamint egy vendég-WC zuhanyzóval is rendelkezésre áll. A bejárottól balra egy iroda szárnyat építettek. Ez kívülről közelíthető meg – ideális ügyféllátogatásokhoz –, és a folyosón keresztül kapcsolódik a földszinthez is. A körülbelül 55 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség egy nagy ablakokkal rendelkezo irodára és egy irattárra oszlik. A legfelső emeleten egy tágas fóhálószoba található, ahonnan a déli fekvésű erkélyre lehet kijutni. Az egyik szoba összekötő helyiséggé vált kialakítva, a hátsó részen egy másik hálószobával. Ez a szoba külön is elválasztható. A márványcsempés zuhanyzó melletti további szobával akár négy különálló, különbözo méretű szoba is kialakítható. Három szoba már légkondicionálóval felszerelt. Az ingatlan elrendezése miatt a pince a földszinten található az udvarral, a hallal és a kerttel együtt. Ezért elonyös volt a pince egy részét lakótérré alakítani, és külön családi lakásként használni. A hálószoba, a nappali/étkezo, a kamrával ellátott konyha és a zuhanyzó mind ablakokkal rendelkezik, amelyek a tágas udvarra néznek. Ez a szint magában foglal egy tárolóhelyiséget, egy kazánházat és az egykori garázst is, amely ma nagyméretű tárolóhelyiséggé szolgál. A ház és a hall között egy tágas, fedett átráját építettek, amely száraz tárolást biztosít az anyagok számára. Ezen felül 1995-ben egy körülbelül 94 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű csarnokot építettek. Zuhanyzóval és WC-vel felszerelt, a padláson pedig további tárolóhelyiség található. A csarnok ideális klasszikus autók, motorkerékpárok vagy bármilyen más célú tárolására. A csarnok tetején egy 25 kWp-s fotovoltaikus rendszer található. Az ebből a hálózatról leválasztott rendszerből származó áramot nem a közüzemi hálózatba táplálják, hanem a házban található néhány készülék használja fel. A kert a csarnok mögött található, és játszótérként vagy pihenésre is használható. Az egész birtok jól bekerített, kiterjedt épületekkel és parkosítással, biztosítva a magánéletet és a magas fokú elszigeteltséget.

VP azonosító: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Részletes felszereltség

- 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 m<sup>2</sup>)
- 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 m<sup>2</sup> 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

VP azonosító: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Minden a helyszínról

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 nahegelegenen Autobahnen A650 und A65, sowie die Bundesstraße 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.

VP azonosító: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 40.35 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## 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 felelősségtartásához*

---

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