Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Klinkerfassade und gutem Energiestandard

VP azonosító: 25067023

VÉTELÁR: 795.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 177 m^2 • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 1.271 m^2

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

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

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

Áttekintés

VP azonosító	25067023
Hasznos lakótér	ca. 177 m²
Szobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1983
Parkolási lehetoségek	2 x Garázs, 3 x Egyéb

Vételár	795.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 134 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

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

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.09.2035

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	40.35 kWh/m²a
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

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

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

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

Az elso benyomás

Auf einem großzügigen Grundstück steht eine bemerkenswerte Kombination aus Wohnhaus, Büroanbau und Halle in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet. Hier lassen sich Wohnen, Arbeiten und Hobby ideal miteinander kombinieren.

Mit dem Bau des Hauses wurde 1983 begonnen. Die letzten Arbeiten wurden 1995 ausgeführt, um das Anwesen auf den derzeitigen Stand zu bringen. Das Wohnhaus bietet Ihnen ca. 177 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss und ca. 79 m² Nutzfläche im Untergeschoss, wobei ein Teil wohnlich ausgebaut wurde.

Von der Straße aus gelangen Sie über wenige Stufen zum Eingangsbereich des Hauses. Hinter dem Entree liegt der großzügige Wohn-/Essbereich, der mit Jura-Marmor ausgelegt ist. Große Fensterflächen schaffen eine helle Atmosphäre. Die angrenzende Küche bietet eine Einbauküche und direkten Zugang zum Vorratsraum. Ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung ist ebenso vorhanden wie ein Gäste-WC mit Dusche. Links neben dem Eingangsbereich wurde ein Bürotrakt angebaut. Dieser ist sowohl von außen zugänglich - was für Kundenverkehr ideal ist - als auch über die Diele mit dem Erdgeschoss verbunden. Die rund 55 m² gewerbliche Nutzfläche verteilen sich auf einen Büroraum mit großen Fenstern und einen Aktenraum.

Im Dachgeschoss ermöglicht ein großes Elternschlafzimmer den Zugang zum Südbalkon. Ein Zimmer ist als Durchgangszimmer mit rückseitigem Schlafzimmer angelegt. Es könnte separiert werden. Mit einem weiteren Zimmer neben dem marmorgefliesten Duschbad stünden Ihnen dann bis zu vier separaten Zimmern unterschiedlicher Größe zur Verfügung. Drei der Räume sind bereits mit Klimageräten ausgestattet.

Aufgrund der Grundstücksgestaltung liegt das Untergeschoss ebenerdig mit dem Hof, der Halle und dem Garten. Daher bot es sich an, einen Teil des Kellergeschosses nachträglich wohnlich auszubauen und als separate Wohneinheit für die Familie zu nutzen. So verfügen das Schlafzimmer, der Wohn-/Essbereich, die Küche mit Speisekammer und das Duschbad über Fenster, die den Blick auf die großzügige Hofanlage ermöglichen. Auf dieser Ebene befinden sich zusätzlich ein Lager- und ein Heizraum sowie die ehemalige Garage, die inzwischen als großzügiger Lagerraum dient.

Zwischen Wohnhaus und Halle wurde eine großzügige Überdachung angebracht, um Material trocken lagern zu können. Daneben wurde 1995 eine Halle mit ca. 94 m²

Nutzfläche erbaut. Sie ist mit einer Duschtoilette ausgestattet und bietet auf dem Dachboden zusätzlichen Stauraum. Die Halle eignet sich hervorragend für das Abstellen von Oldtimern, Motorrädern oder jeglicher sonstiger Nutzung. Auf dem Dach der Halle befindet sich eine Photovoltaik-Anlage mit 25 kWp. Der Strom dieser Inselanlage wird nicht ins öffentliche Netz eingespeist, sondern von einigen Geräten im Haus verbraucht.

Der Garten befindet sich hinter der Halle. Dieser kann als Spiel- oder auch Erholungsfläche genutzt werden.

Das gesamte Anwesen ist durch aufwändige Umzäunung, Bebauung und Bepflanzung wenig einsehbar und bietet viel Privatsphäre.

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 m²)
- 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 m² 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 helyszínrol

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 nahegelegen Autobahnen A650 und A65, sowie die Bundestraße 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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 40.35 kwh/(m²*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 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: 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com