

Waldsee

## Una proprietà con carattere: vita moderna e affari sotto lo stesso tetto

Codice oggetto: 24130005

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.155 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24130005
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2008

Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 400 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

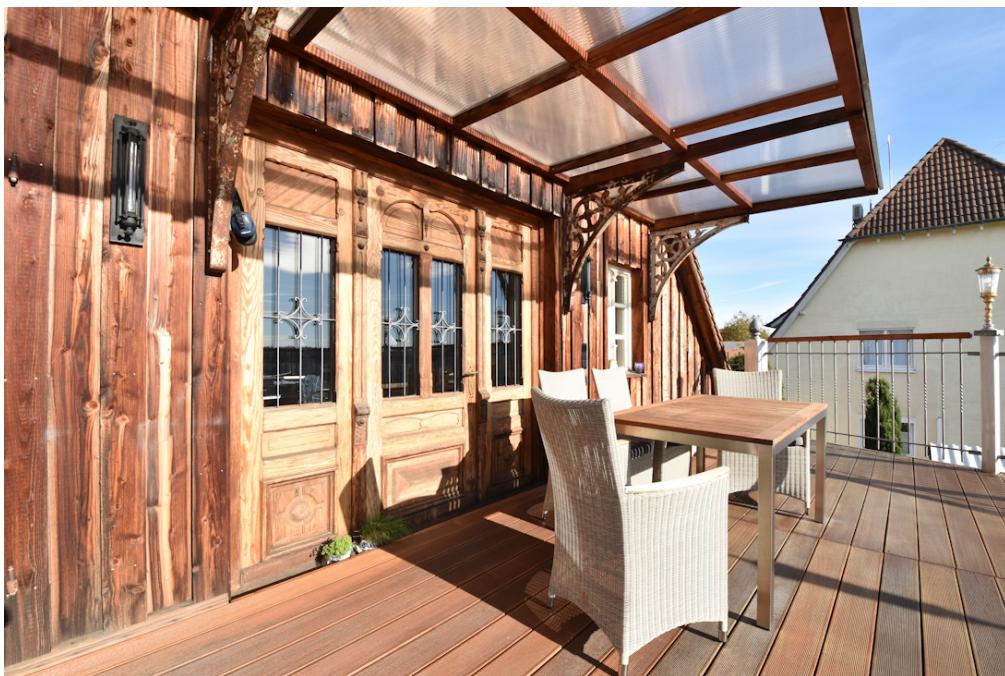
Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	113.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## La proprietà



Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## La proprietà



Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## La proprietà



Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## La proprietà



Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## La proprietà



**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

Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

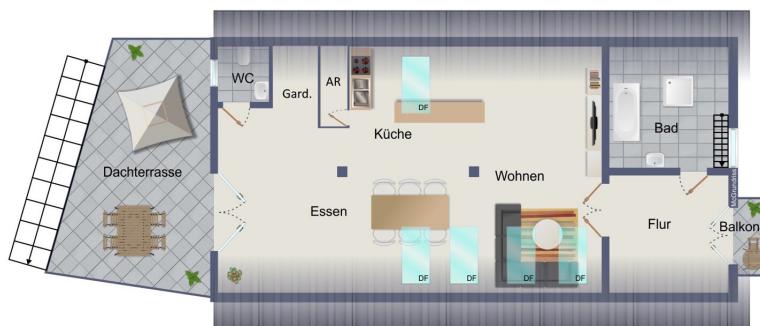
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

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

Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## Una prima impressione

Costruito nel 2008, questo edificio residenziale e commerciale a Waldsee combina un'architettura moderna, planimetrie ben progettate e un elevato grado di flessibilità e possibilità di progettazione personalizzate. Situato su un ampio terreno di circa 1.155 m<sup>2</sup>, l'immobile offre un appartamento e diversi locali. Si prega di notare che l'immobile non può essere utilizzato esclusivamente per scopi residenziali; l'uso commerciale deve essere registrato. Una scala esterna conduce al primo piano, dove vi attende un'ampia e soleggiata terrazza in legno (rinnovata nel 2025), perfetta per rilassarsi dopo una lunga giornata. L'adiacente portone d'ingresso storico conduce direttamente all'ampia zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina. La cucina attrezzata esistente offre ampio spazio di lavoro e spazio per gli aspiranti chef ed è inclusa nel prezzo di acquisto. Le travi a vista del tetto, i pavimenti in legno di alta qualità e il camino conferiscono all'ambiente un'atmosfera speciale e sofisticata. La vostra oasi di benessere personale vi attende nel moderno bagno con luce naturale, dotato di vasca e cabina doccia. Da qui, una scala in legno in stile rustico conduce alla camera da letto, situata nel ballatoio che si affaccia sulla zona giorno. Il piano terra della casa è stato progettato come un solido atrio, adatto ad uso commerciale. Qui si trova anche l'impianto di riscaldamento, installato di recente nel 2023, che rifornisce l'intero edificio. Sono presenti un allaccio idrico e una piccola zona per il personale, che consentono una varietà di utilizzi. Sul retro della proprietà, nel 1999 è stato costruito un altro ampio atrio con annesso garage. Che si tratti di una falegnameria, di un deposito generico, di uno showroom o di ospitare la vostra collezione di auto d'epoca, vi aspettano numerose possibilità.

Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 113.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24130005 - 67165 Waldsee

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Lenz

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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