

Waldsee

## Eine Immobilie mit Charakter - modernes Wohnen und Gewerbe unter einem Dach

*Codice oggetto: 24130005\_db*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.155 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24130005\_db - 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\_db - 67165 Waldsee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24130005_db	Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 400 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2008	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 24130005\_db - 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\_db - 67165 Waldsee

## La proprietà



Codice oggetto: 24130005\_db - 67165 Waldsee

## La proprietà



Codice oggetto: 24130005\_db - 67165 Waldsee

## La proprietà



Codice oggetto: 24130005\_db - 67165 Waldsee

## La proprietà



Codice oggetto: 24130005\_db - 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\_db - 67165 Waldsee

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

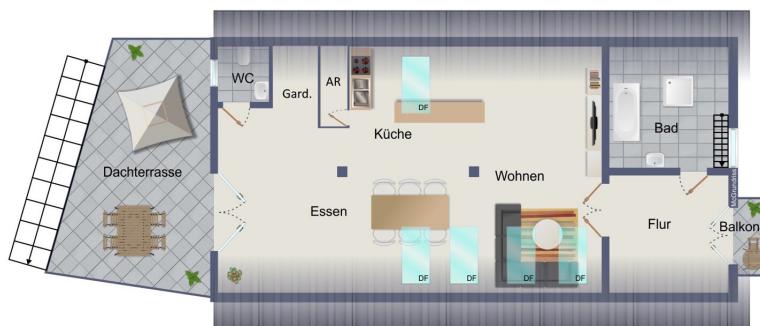
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

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

Codice oggetto: 24130005\_db - 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\_db - 67165 Waldsee

## Una prima impressione

Dieses im Jahr 2008 erbaute Wohn- und Geschäftshaus in Waldsee vereint moderne Architektur, durchdachte Raumkonzepte und ein hohes Maß an Flexibilität und individuellen Gestaltungsideen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.155 m<sup>2</sup> stehen Ihnen eine Wohnung und mehrere Hallen zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die Immobilie nicht rein zu Wohnzwecken genutzt werden kann, sondern ein Gewerbe angemeldet werden muss.

Eine Außentreppe führt Sie in das erste Obergeschoss. Dort erwartet Sie zunächst eine große, sonnige Holzterrasse (2025 wurde der Belag erneuert), auf der Sie nach langen Arbeitstagen verweilen und entspannen können. Die angrenzende, historische Eingangstür bringt Sie direkt in Ihren großen und offenen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die vorhandene Einbauküche bietet Arbeitsfläche und Stauraum für Hobbyköche und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Das sichtbare Dachgebälk, der hochwertige Dielenboden, sowie der Kamin verleihen dem Raum ein besonderes und gehobenes Wohlfühlambiente.

Ihre eigene Wellnessoase finden Sie in Ihrem modernen Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne und bodengleicher Dusche. Von hier aus gelangen Sie über eine Holztreppe im Landhausstil zum Schlafzimmer, dass in der Galerie mit Blick auf den Wohnbereich untergebracht ist.

Das Erdgeschoss des Hauses wurde als massive Halle konzipiert, die sich zur Unterbringung Ihres Gewerbes eignet. Hier befindet sich auch die 2023 neu eingebaute Heizung, welche das gesamte Gebäude versorgt. Ein Wasseranschluss ist ebenfalls gelegt, ein kleiner Sozialbereich eingerichtet, was eine vielfältige Nutzung ermöglicht.

Im hinteren Grundstücksteil wurde bereits 1999 eine weitere großzügige Halle mit angrenzender Garage gebaut. Ob als Schreinerei, Werkstatt, Ausstellung oder zur Unterbringung Ihrer Oldtimer-Sammlung – hier bieten sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

Codice oggetto: 24130005\_db - 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\_db - 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\_db - 67165 Waldsee

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 24130005\_db - 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)