

Lingenfeld

# Casa unifamiliare o bifamiliare da ristrutturare, con dependance e fienile

Codice oggetto: 25130013\_db



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

PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 903 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

- 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: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25130013_db |
| Superficie netta    | ca. 156 m²  |
| Vani                | 6           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1950        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 320.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Codice oggetto: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.08.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 483.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1950                             |

Codice oggetto: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Speyer**



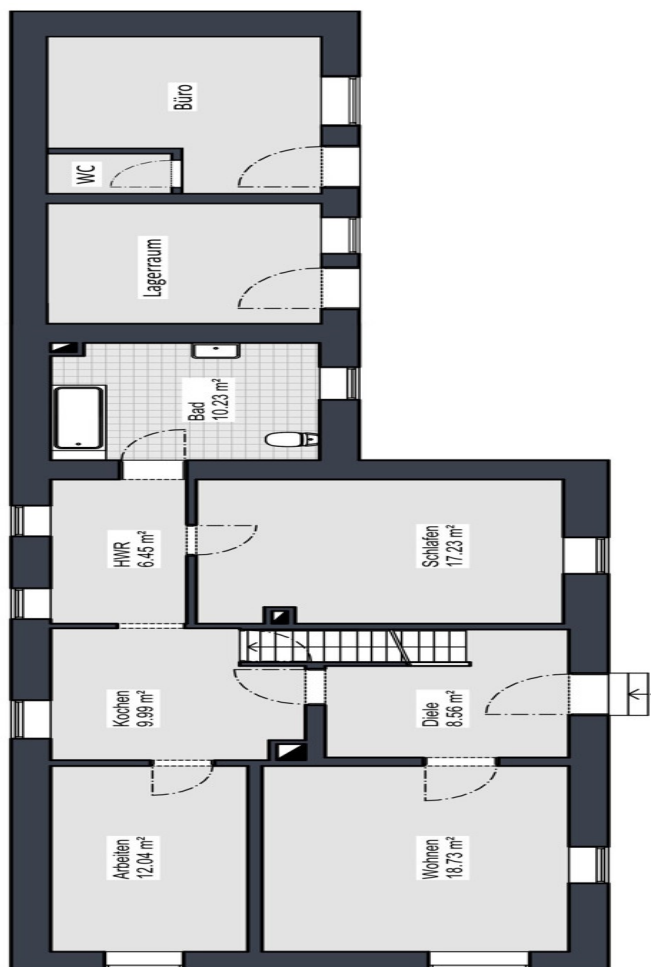
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

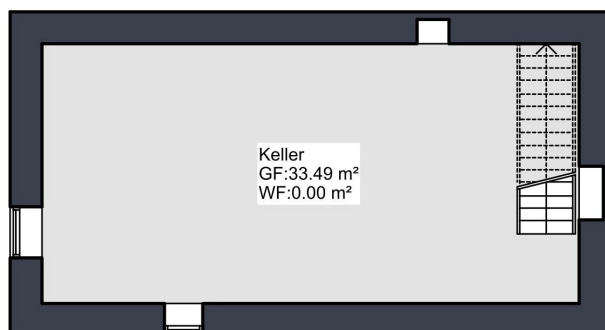
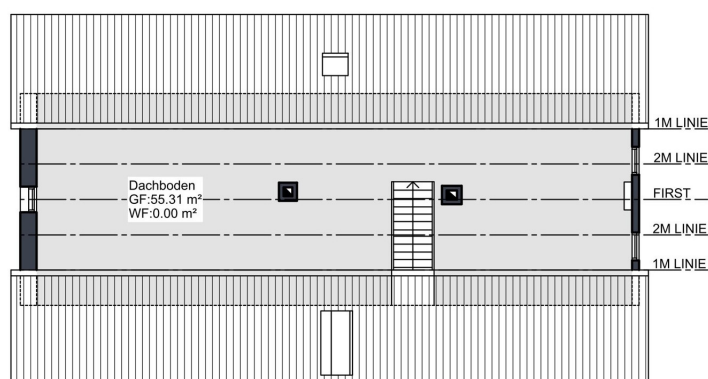
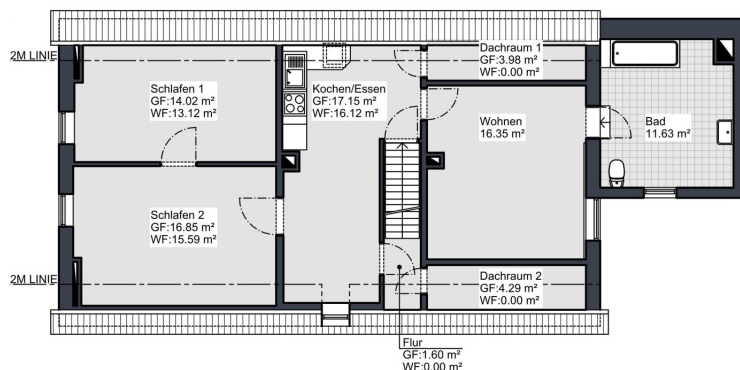
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Codice oggetto: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## 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: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare o bifamiliare è in vendita sulla strada principale di Lingenfeld. La casa principale, con circa 156 metri quadrati di superficie abitabile, un piccolo ampliamento e un fienile, si sviluppa su un ampio terreno che offre numerose possibilità di progettazione. Il tetto ristrutturato e la facciata appena tinteggiata creano una prima impressione di ottimo stato di manutenzione. Si accede alla proprietà attraverso un ampio cancello, che dà accesso alla casa, all'ufficio nell'ampliamento e al fienile. Pochi gradini conducono all'edificio principale, dove un ampio corridoio con scala conduce al piano superiore e alle singole stanze al piano terra. La casa necessita di ristrutturazione: rivestimenti in legno, vecchia moquette e pavimenti in PVC, e alcune tubature a vista dovrebbero essere sostituite. L'ex cucina dà accesso alla cantina a volta nel seminterrato. Una caldaia a gas fornisce il riscaldamento alla casa. Il piano superiore, attualmente affittato a 320 euro al mese (utenze escluse), presenta un aspetto simile e necessita di ristrutturazione. La soffitta è accessibile dal piano superiore. Adiacente all'edificio principale si trova un piccolo e semplice ampliamento, suddiviso in un ufficio rifinito e un ripostiglio. Artigiani e artisti troveranno il fienile esistente ideale: diviso in due sezioni, ciascuna con un piano superiore, offre ampio spazio per i loro progetti. Grazie all'ampia porta del fienile, anche un camper o un camion possono essere facilmente sistemati. Il giardino dietro il fienile è naturale, ma offre ampio potenziale per gli amanti del giardinaggio. L'intera proprietà è adatta anche alla demolizione e alla nuova costruzione, in quanto soggetta alle normative edilizie locali (§ 34 del Codice Edilizio Tedesco). Sono possibili diversi edifici residenziali, alcuni dei quali sono già stati costruiti nelle vicinanze.

Codice oggetto: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## Dettagli dei servizi

- es besteht kein Bebauungsplan, bebaubar gemäß §34 BauGB
- aktuell bebaut mit älterem Wohnhaus und Scheune

Wohnhaus:

- zwei Wohneinheiten nach Umbau möglich
- Wohnfläche Erdgeschoss ca. 83m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Obergeschoss ca. 72m<sup>2</sup> (vermietet für 320 Euro/mtl.)
- innen sanierungsbedürftig
- neue Dacheindeckung 2015
- Gastherme
- Fassadenanstrich 2024

Nebengebäude:

- Lagerraum
- ausgebautes Büro (einfacher Standard)

Scheune:

- zweistöckig
- Scheunentor mit Einfahrtsgröße für Wohnmobil oder LKW
- separate Eingangstür
- Durchgang zum Garten

Codice oggetto: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## Tutto sulla posizione

Die an der B9 liegende Ortsgemeinde Lingenfeld hat ca. 17.000 Einwohner und verfügt über zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Familienvereine, Volleyball, Handball uvm. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Ärzte (Allgemeinmediziner) sind vorhanden.

Der Ort verfügt ebenfalls über zwei Kindergärten, eine Grundschule und eine weiterführende Realschule Plus. Ein Bahnhof bindet die Gemeinde in den ÖPNV ein.

Codice oggetto: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 483.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25130013\_db - 67360 Lingenfeld

## 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)