

Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

# RISERVATO - Spazioso edificio residenziale con piscina e edificio per uffici su un ampio terreno ben curato

*Codice oggetto: 25067011*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.170 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf**

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

**Codice oggetto: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25067011                          |
| Superficie netta    | ca. 156 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 8                                 |
| Bagni               | 1                                 |
| Anno di costruzione | 1977                              |
| Garage/Posto auto   | 5 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 850.000 EUR                                                                                                |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                                  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 233 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

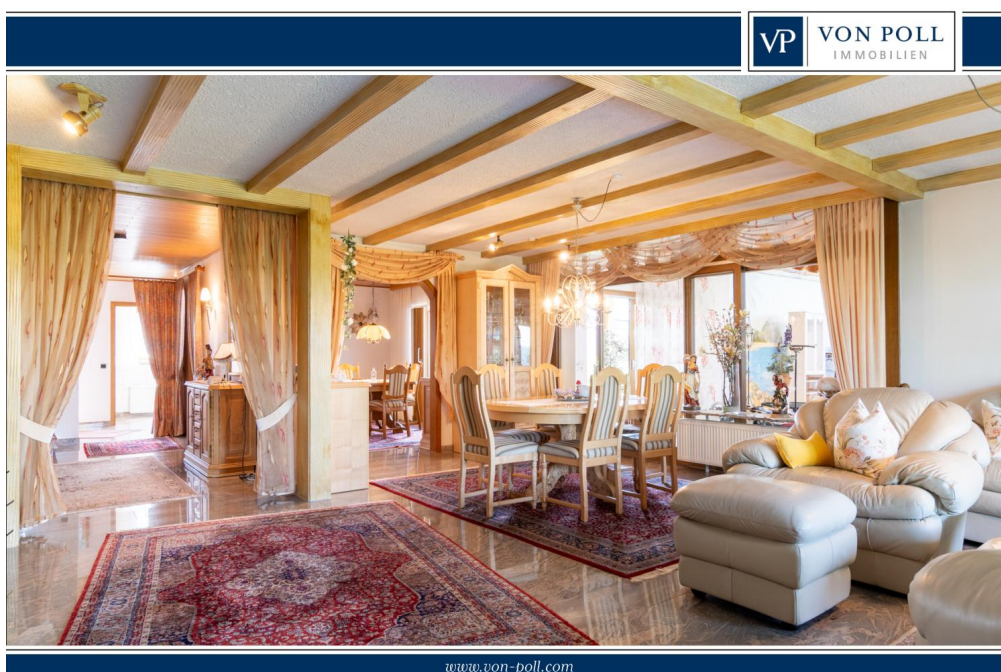
**Codice oggetto: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf**

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.07.2035 | Consumo energetico                                    | 156.30 kWh/m²a                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1977                             |

Codice oggetto: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

## La proprietà



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



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)

Codice oggetto: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf

## Una prima impressione

Su un ampio terreno di circa 2.170 m<sup>2</sup> sorge una straordinaria combinazione di un edificio residenziale e di uffici. L'edificio residenziale, costruito nel 1977, offre una generosa superficie abitabile di circa 156 m<sup>2</sup> e una superficie utile di circa 43 m<sup>2</sup>. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno/pranzo, accessibile dall'ingresso principale e da un ampio corridoio. Qui, la famiglia troverà ampio spazio per vivere. La camera da letto principale con il suo bagno annesso e modernizzato è direttamente accessibile, così come la terrazza esposta a ovest e la piscina coperta di circa 91 m<sup>2</sup> con sauna, doccia e WC. Due porte conducono alle terrazze esposte a sud e a ovest. La piscina, che ora perde acqua, e le sue attrezzature sono inutilizzate da anni e dovrebbero essere riparate prima di essere rimesse in funzione. Dal soggiorno, un grazioso portale ad arco conduce alla sala da pranzo separata. Da qui si accede alla terrazza esposta a sud, riccamente coperta, e alla cucina con finestre ad arco decorate a mano e moderni elettrodomestici Miele. Il piano terra è prevalentemente rifinito con pavimenti in granito di alta qualità. Comprende anche un ex ufficio, che potrebbe essere utilizzato come ufficio o come camera per i bambini o per gli ospiti. È inoltre disponibile un ampio locale di servizio e, direttamente adiacente, un ripostiglio e un locale caldaia (impianto di riscaldamento a gas installato nel 2023). Da qui si accede comodamente al garage integrato con una moderna porta sezionale. Il piano superiore vanta un'ampia stanza e un balcone esposto a ovest, perfetto per rilassarsi. La mansarda offre il potenziale per essere convertita e dispone già di un balcone esposto a est. Il giardino, splendidamente curato, comprende un laghetto naturale con un grazioso ponte in legno e una casetta da giardino. Una moderna recinzione da giardino e un cancello elettrico garantiscono sicurezza e privacy. L'edificio per uffici adiacente è stato originariamente costruito negli anni '70 come garage per camion ed è stato gradualmente ristrutturato nel tempo. L'ultima ristrutturazione, avvenuta nel 1994, ha aumentato la superficie degli uffici a 99 m<sup>2</sup>. Gli spazi interni per uffici sono stati ristrutturati nel 2019. L'edificio per uffici dispone di quattro uffici, due bagni, un ripostiglio ed è dotato di una propria pompa di calore. Un angolo cottura, piastrelle di alta qualità e pavimenti in laminato completano i comfort. La soffitta è accessibile dall'esterno e offre ampio spazio di stoccaggio. Nessuno dei due edifici dispone di un seminterrato, offrendo un'eccellente base per combinare vita e lavoro. Il complesso deve essere sviluppato in questa combinazione a causa della sua ubicazione in una zona industriale. Certificato di Prestazione Energetica per l'edificio residenziale (a destra): Anno di costruzione secondo il certificato di prestazione energetica: 1977, rilasciato il 2 luglio 2025, consumo energetico finale: 156,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), classe di efficienza: E, fonte energetica principale: gas. Certificato di prestazione energetica per l'edificio per uffici (sinistra): Anno di costruzione secondo il certificato di prestazione energetica: 1977, rilasciato il 2 luglio 2025, consumo energetico finale per il riscaldamento: 22 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), consumo energetico finale per l'elettricità: 23 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), fonte energetica principale: elettricità.

**Codice oggetto: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf**

## Dettagli dei servizi

### Wohnhaus aus 1977

- 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche (HWR+Garage)
  - 91m<sup>2</sup> Nutzfläche Schwimmhalle
  - Gasheizung (2023) mit Solar zur Warmwasserunterstützung
  - Holzfenster zweifach verglast (ab 1994)
  - Fassade gedämmt
  - Bodenbelag Erdgeschoss Granit (ca. 20 Jahre alt)
  - Parkettboden im Schlafbereich
  - Bad mit bodentiefer Dusche
  - Abstellraum mit Hausanschlüssen
  - aufwändiger Innenputz
  - abgeschlossene Küche mit Granitarbeitsplatte und -Boden
  - Küche mit besonderen Rundbogenfenstern & Deckenspot
  - Miele-Einbaugeräte (2024)
  - Dachgeschoss mit großem Wohnzimmer und Westbalkon
  - nicht ausgebauter Speicher mit Ostbalkon
  - Rollläden manuell und elektrisch
  - große Treppe mit Marmorstufen ins Dachgeschoss
  - SAT-Anlage
  - Schwimmbad (1991), ca 91 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Sauna, Dusche & WC
  - Westterrasse mit Markise
  - große Südterrasse (2022) mit Natursteinboden und aufwändiger Überdachung
  - Naturteich mit Holzbrücke
  - Gartenhaus
  - automatischer Mähroboter
  - aufwändige Gartenanlage und Bepflanzung
  - moderner Gartenzaun
  - elektrisches Hoftor (2020)
  - Brunnen
  - aufwändige Schlosserarbeiten an Geländern und Fenstergittern
  - 1 Garage im Haus mit modernem Sektionaltor in Holzoptik
- Bürogebäude (1978/1980):
- 1994 zu 99 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausgebaut
  - Büroräume 2019 renoviert
  - moderne Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (2021)
  - weitere Kunststofffenster Gebäuderückseite aus 1994
  - vier Büroräume

- zwei WCs, Abstellraum
- eigene Wärmepumpe, Warmwasserversorgung über Strom
- Fliesen & Laminatboden
- Großer PKW-Abstellplatz hinter Bürogebäude

**Wohnhaus und Gewerbegebäude sind beide nicht unterkellert.**

**Codice oggetto: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf**

## Tutto sulla posizione

Inmitten des deutschen Weingebietes der Pfalz liegt Neustadt an der Weinstraße, eine aufgeschlossene und lebendige Stadt mit mehr als 53.000 Einwohnern. Das Hambacher Schloß, die historische Altstadt mit gotischer Stiftskirche, liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser und zahlreiche Straßencafés machen diesen Ort zu einem beliebten Reise- und Ausflugsziel. Vereine, Verbände, Organisationen und Gruppen prägen das gesellschaftliche Miteinander und machen Neustadt ebenso wie die ruhige Lage am Haardtrand und die schnelle Erreichbarkeit innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar zu einem beliebten Wohnort.

Das Gewerbemischgebiet ist geprägt durch die Ansiedelung von Unternehmen verschiedener Branchen, insbesondere Handwerk, Handel, Logistik und Produktion.

### Verkehrsanbindung

Durch die A 65 besitzt Neustadt eine sehr gute Verkehrsanbindung. In etwa 20 Minuten erreicht man Ludwigshafen und Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern in 30 Minuten. Der Neustadter Hauptbahnhof ist der größte Bahnknotenpunkt im Süden von Rheinland-Pfalz. Er liegt in der Mitte der Strecke Kaiserslautern–Mannheim und besitzt Startpunkte Richtung Landau/Karlsruhe und Bad Dürkheim/Grünstadt. Seit 1996 halten in Neustadt Hbf. zweimal täglich ICE-Züge auf dem Weg von Frankfurt am Main und Mannheim über Kaiserslautern nach Saarbrücken. Im Jahr 2002 wurde Neustadt an die S-Bahn RheinNeckar angeschlossen.

**Codice oggetto: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 156.30 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25067011 - 67435 Neustadt an der Weinstraße - Lachen-Speyerdorf**

## Partner di contatto

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

**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)**

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

---

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