

Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Casa indipendente in posizione tranquilla con facciata in mattoni e buon standard energetico

**Codice oggetto: 25067023**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.271 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

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

Codice oggetto: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25067023
Superficie netta	ca. 177 m <sup>2</sup>
Vani	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	2 x Garage, 3 x Altro

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 134 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.09.2035	Consumo energetico	40.35 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

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: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Una prima impressione

Su un ampio terreno in una tranquilla e consolidata zona residenziale sorge una straordinaria combinazione di una casa, un ampliamento per uffici e un ingresso. Qui, vita, lavoro e hobby possono essere combinati in modo ideale. La costruzione della casa è iniziata nel 1983 e gli ultimi lavori sono stati completati nel 1995, portando l'immobile al suo stato attuale. La casa offre circa 177 m<sup>2</sup> di superficie abitabile al piano terra e ai piani superiori e circa 79 m<sup>2</sup> di superficie utile nel seminterrato, parte del quale è stato convertito in spazio abitabile. Pochi gradini conducono dalla strada all'ingresso. Oltre l'ingresso si trova l'ampia zona soggiorno/pranzo, con pavimenti in marmo Jura. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e ariosa. La cucina adiacente comprende mobili su misura e accesso diretto alla dispensa. È inoltre disponibile un'ulteriore stanza per uso individuale, oltre a un bagno per gli ospiti con doccia. A sinistra dell'ingresso è stata aggiunta un'ala adibita a ufficio. Questa è accessibile dall'esterno, ideale per le visite dei clienti, ed è collegata al piano terra tramite il corridoio. I circa 55 m<sup>2</sup> di spazio commerciale sono suddivisi in un ufficio con ampie finestre e un archivio. Al piano superiore, un'ampia camera da letto principale offre accesso al balcone esposto a sud. Una stanza è stata progettata come stanza di passaggio con una camera da letto adiacente sul retro. Questa stanza potrebbe essere separata. Con un'ulteriore stanza accanto al bagno con doccia piastrellato in marmo, si potrebbero ottenere fino a quattro stanze separate di diverse dimensioni. Tre delle stanze sono già dotate di aria condizionata. Data la disposizione dell'immobile, il seminterrato si trova al piano terra con il cortile, l'ingresso e il giardino. Pertanto, è stato vantaggioso convertire parte del seminterrato in spazio abitabile e utilizzarlo come appartamento separato per la famiglia. La camera da letto, la zona soggiorno/pranzo, la cucina con dispensa e il bagno con doccia sono tutti dotati di finestre che si affacciano sull'ampio cortile. Questo piano comprende anche un ripostiglio, un locale caldaia e l'ex garage, che ora funge da ampio deposito. Un ampio passaggio coperto è stato aggiunto tra la casa e l'ingresso per fornire un deposito asciutto per i materiali. Inoltre, nel 1995 è stato costruito un capannone di circa 94 m<sup>2</sup> di superficie utile. È dotato di doccia e servizi igienici e offre ulteriore spazio di stoccaggio in soffitta. Il capannone è ideale per riporre auto d'epoca, motociclette o qualsiasi altro scopo. Sul tetto del capannone è installato un impianto fotovoltaico da 25 kWp. L'elettricità prodotta da questo impianto, che non necessita di connessione alla rete elettrica, non viene immessa nella rete pubblica, ma viene utilizzata per alimentare alcuni elettrodomestici della casa. Il giardino si trova dietro il capannone e può essere utilizzato come area giochi o per rilassarsi. L'intera proprietà è ben recintata, con ampi edifici e giardini, che garantiscono privacy e un elevato grado di isolamento.

Codice oggetto: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Dettagli dei servizi

- 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 m<sup>2</sup>)
- 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 m<sup>2</sup> 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

Codice oggetto: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Tutto sulla posizione

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 nahegelegenen Autobahnen A650 und A65, sowie die Bundesstraße 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.

Codice oggetto: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 40.35 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Codice oggetto: 25067023 - 67157 Wachenheim an der Weinstraße – Wachenheim

## 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)