

Waldsee

# Moderne und helle Erdgeschosswohnung mit Garten und Garage

*Número da propriedade: 26130010*



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

**PREÇO DE COMPRA: 340.000 EUR • ÁREA: ca. 97 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee

## Numa vista geral

Número da propriedade	26130010	Preço de compra	340.000 EUR
Área	ca. 97 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1966		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	225.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.03.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee

## O imóvel



Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee

## O imóvel



Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee

## O imóvel



Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee

## O imóvel

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)

# Capital



MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Speyer



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee**

## Uma primeira impressão

In einer ruhigen Seitenstraße von Waldsee, unweit des Ortsrandes befindet sich Ihr neues Zuhause. Vier Zimmer verteilt auf ca. 97m<sup>2</sup> schaffen Raum zur Erfüllung Ihres persönlichen Wohntraums.

Ihre neue Wohnung liegt angenehm im Erdgeschoss eines gepflegten 2-Familienhauses und begrüßt Sie mit einer Wohlfühlatmosphäre. Wenige Stufen bringen Sie in die lange Diele, die Sie zu allen weiteren Räumlichkeiten führt. Im hinteren Teil befindet sich Ihre Einbauküche, die im Kaufpreis bereits inbegriffen ist und Hobbyköchen viel Arbeitsfläche bietet. Vorräte, größere Küchen- und Haushaltsgeräte bringen Sie komfortabel im Abstellraum unter. Im angrenzenden Esszimmer haben Sie genug Platz um mit der Familie und Freunden gemeinsame Zeit zu verbringen. Das Wohnzimmer präsentiert sich dank großer Fensterfronten lichtdurchflutet und lädt zur Entspannung nach Feierabend ein. Die beiden weiteren Zimmer der Wohnung verfügen beide über Zugang zum Balkon und lassen sich, ganz Ihren Bedürfnissen entsprechend, als Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und ein Gäste-WC runden den Grundriss ab.

Highlight der Wohnung bilden die Terrasse und der Garten, die sich an das Wohnzimmer anschließen. Hier können Sie an sonnigen Tagen Ihr Frühstück genießen, die Seele baumeln lassen und den Kindern beim Spielen zusehen. Platz für Ihre Fahrzeuge und Gartengeräte finden Sie in der Garage mit davor liegendem Stellplatz. Außerdem stehen Ihnen im Keller zwei Räume zur Verfügung, die zusätzliche Lagerfläche bieten.

**Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee**

## Detalhes do equipamento

- Erdgeschosswohnung
- 4 Zimmer, ca. 97m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Heizung 2004 erneuert
- komplett gefliest
- überwiegend Lackspanndecken
- zwei Schlafzimmer
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Abstellraum
- Tageslichtbad mit Dusche
- Gäste-WC
- große Terrasse und Garten
- Balkon
- Garage und Stellplatz
- zwei Kellerräume

**Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee**

## Tudo sobre a localização

Waldsee bietet durch seine gut ausgebaute 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.

**Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee**

## Outras informações

**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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 26130010 - 67165 Waldsee**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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