Neustadt an der Weinstraße – Lachen-Speyerdorf

Großzügiges Wohnhaus mit Schwimmhalle und Bürogebäude auf gepflegtem, großem Grundstück

Codice oggetto: 25067011

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 156 m² • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.170 m²

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 m²
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 m²
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 valido fino a	02.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	156.30 kWh/m²a
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

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

Una prima impressione

Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.170 m² steht eine bemerkenswerte Kombination aus Wohnhaus und Bürogebäude.

Das Wohnhaus wurde 1977 erbaut und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 156 m² und eine Nutzfläche von ca. 43 m². Der Mittelpunkt des Hauses ist der große Wohn-/Essbereich, den Sie durch den Hauseingang und den großzügigen Flur erreichen. Hier findet die Familie viel Platz zum Leben. Das Elternschlafzimmer mit angrenzendem, modernisiertem Bad ist ebenso direkt begehbar wie die Westterrasse und die ca. 91 m² Schwimmhalle mit Sauna, Dusche und WC. Zwei Türen führen zur Süd- und Westterrasse. Das inzwischen undichte Schwimmbecken und die angeschlossene Technik wurde seit Jahren nicht genutzt und sollten vor Inbetriebnahme instand gesetzt werden.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie durch einen charmanten Rundbogendurchgang ins separate Esszimmer. Von hier ist die aufwändig überdachte Südterrasse zugänglich, ebenso wie die Küche mit ihren handverzierten Rundbogenfenstern und den modernen Miele-Einbaugeräten. Das Erdgeschoss ist überwiegend mit einem hochwertigen Granitbodenbelag ausgestattet.

Zum Erdgeschoss gehört auch ein ehemaliges Büro, das weiter als Homeoffice oder zusätzliches Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden könnte. Ein großer Hauswirtschaftsraum steht ebenfalls zur Verfügung und direkt daneben ein Vorrats- und Heizraum (Gasheizung von 2023). Von hier gelangen Sie praktischerweise in die integrierte Garage mit modernem Sektionaltor.

Das Dachgeschoss lockt mit einem großzügigen Zimmer und einem Balkon zur Westseite, der zum Verweilen einlädt. Der Speicher bietet Ausbaupotenzial und verfügt bereits über einen Balkon nach Osten.

Der Garten ist liebevoll gestaltet und verfügt über einen Naturteich mit einer charmanten Holzbrücke sowie ein Gartenhaus. Ein moderner Gartenzaun und ein elektrisches Hoftor bieten Sicherheit und Privatsphäre.

Das angrenzende Bürogebäude wurde in den 70ern als LKW-Garage errichtet und nach und nach umgebaut. Der letzte Umbau von 1994 brachte das Bürogebäude auf eine Fläche von 99 m². Die innenliegenden Büroräume erfuhren 2019 eine Renovierung. Das

Bürogebäude verfügt über vier Büroräume, zwei WCs, einen Abstellraum und ist mit einer eigenen Wärmepumpe ausgestattet. Eine Küchenzeile, hochwertige Fliesen und Laminatboden runden die Ausstattung ab. Das Dachgeschoss ist von Außen zugänglich und bietet viel Lagerfläche.

Beide Gebäude sind nicht unterkellert und bieten Ihnen eine hervorragende Basis für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Das Ensemble muss in dieser Kombination weitergeführt werden, da es in einem Gewerbegebiet liegt.

Energieausweis Wohngebäude (rechts)
Baujahr laut Energieausweis 1977, Energieausweis erstellt am 2.7.2025, Endenergiebedarf 156,3 kWh/(m²*a), Effizienzklasse E Wesentlicher Energieträger Gas

Energieausweis Bürogebäude (links)
Baujahr laut Energieausweis 1977, Energieausweis erstellt am 2.7.2025, Endenergieverbrauch Wärme 22 kWh/(m²*a), Endenergieverbrauch Strom 23 kWh/(m²*a) Wesentlicher Energieträger Strom

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

Dettagli dei servizi

Wohnhaus aus 1977
- 156 m² Wohnfläche, 43 m² Nutzfläche (HWR+Garage)
- 91m² 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 & Deckenspots
- Miele-Einbaugeräte (2024)
- Dachgeschoss mit großem Wohnzimmer und Westbalkon
- nicht ausgebauter Speicher mit Ostbalkon
- Rollläden manuell und elektrisch
- große Treppe mit Marmostufen ins Dachgeschoss
- SAT-Anlage
- Schwimmbad (1991), ca 91 m² 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 m² 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 Straßencafes 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 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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com