

Loft-Wohnen trifft Gewerbe & Apartment-Potenzial – vielseitige Immobilie in Waldsee



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 67165 Waldsee

Baujahr: 1901

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 400 m²

Nutzfläche (ca.): 172 m²

Grundstücksfläche (ca.): 390 m²

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieausweis Baujahr: 1901

Kaufpreis
€ 669.000,-

Mehlem Immobilien

Dudostr. 111 ° 67435 Neustadt ° Tel.: 06327 / 976910

Fax: 06327 / 976911 ° immobilien-mehlem@online.de ° www.immobilien-mehlem.de

- > Haus
- > Waldsee
- > 8 Zimmer

- > 400 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WAS1



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	67165 Waldsee, Altriper Str. 7
Baujahr	1901
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	400 m ²
Nutzfläche (ca.)	172 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	390 m ²
Kaufpreis	669.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1901
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Objektbeschreibung:

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1901 präsentiert sich auf einem ca. 390 m² großen Grundstück in ruhiger Lage von Waldsee bei Speyer. Von außen eher unscheinbar, offenbart die Immobilie im Inneren ein überraschend großzügiges Raumangebot. Die Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Entwicklungspotenzial macht das Anwesen besonders für Selbstständige, Freiberufler oder als Mehrgenerationenhaus interessant.

Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete Gewerbeinheit, die derzeit als Büro- und Ausstellungsfläche genutzt wird. Zusätzlich stehen drei weitere Zimmer mit separatem Eingang sowie ein weiterer Raum zur Verfügung, in dem gegebenenfalls ein Bad entstehen könnte. Dieser Bereich war ursprünglich der Gewerbeinheit zugeordnet und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: Denkbar wäre beispielsweise die

Schaffung eines separaten Apartments oder die erneute Einbindung in die bestehende Gewerbeinheit.

Das absolute Highlight erwartet Sie im ersten Obergeschoss. Die 2015 vollständig neu ausgebaute Wohnung bietet auf ca. 180 m² ein luftiges, lichtdurchflutetes Wohngefühl mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von ca. 3,09 m. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit originalem Parkettboden und separater Küche. Hinzu kommen ein Gästebad mit Wanne und Dusche sowie ein separater Schlaftrakt mit Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Hauswirtschaftsraum und großzügigem Wellnessbad mit Whirlpool und XXL-Dusche. Eine sonnige Terrasse mit ca. 42 m² erweitert den Wohnbereich nach draußen.

Das darüberliegende Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial. Da der Zugang über die Wohnung erfolgt, eignet sich die Fläche zur Erweiterung der bestehenden Wohnung und ermöglicht großzügiges Wohnen über zwei Ebenen.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Der 2015 neu gestaltete Innenhof mit Sommerküche lädt zum Verweilen ein.

Ausstattung:

- moderne neuwertige Gas-Brennwertanlage mit Warmwasseraufbereitung
- doppelverglaste Kunststoff-Iso-Fenster
- Dachboden nicht gedämmt

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in 67165 Waldsee, einer attraktiven und beliebten Wohngemeinde im Rhein-Pfalz-Kreis. Die Lage verbindet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftszentren der Metropolregion Rhein-Neckar.

Waldsee verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Apotheken, Kindertagesstätten und einer Grundschule. Weitere umfangreiche Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitangebote befinden sich in den umliegenden Städten und Gemeinden.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Domstadt Speyer, die in kurzer Fahrzeit erreichbar ist und mit ihrer historischen Innenstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und einem vielfältigen kulturellen Angebot überzeugt. Auch Ludwigshafen, Mannheim und die weiteren Wirtschaftsstandorte der Metropolregion Rhein-Neckar sind gut erreichbar. Über die nahe gelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse besteht eine gute überregionale Verkehrsanbindung.

Neben der verkehrsgünstigen Lage bietet Waldsee einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die von Feldern, Wiesen und Rheinauen geprägte

Eckdaten

- > Haus
- > Waldsee
- > 8 Zimmer

- > 400 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WAS1



Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Damit bietet Waldsee eine interessante Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen nach Speyer sowie in die Metropolregion Rhein-Neckar – ideal für Familien, Berufspendler und Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir bei Besichtigung Ihre Unterschrift benötigen, da wir zum Nachweis verpflichtet sind. Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom EIGENTÜMER und dienen ersten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir keine Gewähr.

Objektbilder:



Wohnen5



Terrasse1



Terrasse2



Küche

Eckdaten

- > Haus
- > Waldsee
- > 8 Zimmer

- > 400 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WAS1



Wohnen3 fertig



Bad Teilansicht1



Ankleide



Bad Teilansicht2



Schlafzimmer



Bad Teilansicht3

Eckdaten

- > Haus
- > Waldsee
- > 8 Zimmer

- > 400 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WAS1



Bad Teilansicht4



Treppenhaus



Zugang Gästebad und Speicher



EG Zimmer1



Gästebad



EG Zimmer2

Eckdaten

- > Haus
- > Waldsee
- > 8 Zimmer

- > 400 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WAS1



EG Zimmer3



EG Gewerbe5



EG Gewerbe3



EG Gewerbe6



EG Gewerbe4



Hof1

Eckdaten

- > Haus
- > Waldsee
- > 8 Zimmer

- > 400 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WAS1



Hof2



Ansicht

- > Haus
- > Waldsee
- > 8 Zimmer

- > 400 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WAS1

Firmendaten:

Telefon: 06327 / 976910
E-Mail: immobilien-mehlem@online.de

Tel.: +49 (0) 6327 / 97 69 10
E-Mail: Immobilien-mehlem@online.de
Internet: www.immobilien-mehlem.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE123456789

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der
Stadt Neustadt an der Weinstraße,
Hindenburgstraße 9 | 67433 Neustadt
Telefon: 06321 / 855-0

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Neustadt an
der Weinstraße,
Hindenburgstraße 9 | 67433 Neustadt
Telefon: 06321 / 855-0

Ihre Notizen: