

Gundersheim

# Naturnahes Wohnen mit Flair und großem Garten!

Objektnummer: 25154016



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

**KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 375 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25154016	Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145,2 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1965		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	187.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.03.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Angebot: Diese moderne Doppelhaushälfte vereint durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Sanierung und zahlreiche technische Highlights auf insgesamt ca. 145,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das 1965 erbaute Haus präsentiert sich nach umfangreicher Modernisierung im Erstbezug und überzeugt mit einer klar strukturierten Raumaufteilung sowie einer Vielzahl zeitgemäßer Ausstattungsdetails.

Das ca. 375 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet großzügigen Freiraum rund um das Haus und viel Platz für individuelle Gartengestaltung. Die Immobilie erstreckt sich über Erdgeschoss und Souterrain und umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei modern ausgestattete Bäder.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die offene, lichtdurchflutete Gestaltung auf. Der Wohnbereich ist zur großen Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>) hin ausgerichtet, welche direkt in den Garten führt. Bodentiefe, einbruchhemmende Fenster gewährleisten Helligkeit und gewähren zugleich einen harmonischen Übergang nach außen – ein Fensterelement im Wohnbereich verfügt über ISO-Dreifachverglasung, alle anderen Fenster wurden mit ISO-Zweifachverglasung erneuert.

Die großzügige und wertige Einbauküche ist ein echtes Highlight für alle, die gerne kochen und genießen.

Der angrenzende Essbereich bietet genug Raum für Familie und Gäste. Ein Kamin mit 9 kW Nennleistung sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre. Zusätzlich wurden vier Klimageräte installiert, die im Sommer für angenehmes Raumklima sorgen. Im Souterrain ergänzen zwei helle Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer (ideal als Büro oder zusätzliches Schlafzimmer) das Raumangebot.

Ein Vorratsraum und ein separater Heizungsraum bieten praktische Nutzflächen. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Gas-Brennwertheizung der Firma Viessmann, die für Effizienz und Zuverlässigkeit steht.

Moderne Technik und Komfort ziehen sich durch das gesamte Objekt. Für nachhaltige Energie sorgt eine PV-Anlage mit einer Nennleistung von 3,6 kWp, die 2024 zusammen mit dem gedämmten Anbaudach installiert wurde.

In der Garage befindet sich eine Wallbox sowie ein Starkstromanschluss – optimal für das Laden Ihres Elektrofahrzeugs.

Sämtliche Innentüren wurden im Rahmen der Renovierung erneuert, darunter moderne Loft-Glasschiebetüren, die ein offenes und harmonisches Wohngefühl schaffen. Haus- und

**Nebeneingangstür wurden ebenfalls 2024 ersetzt und bieten zeitgemäßem Sicherheitsstandard.**

**Die Lage des Hauses ermöglicht eine angenehme Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.**

**Dieses umfassend modernisierte Objekt mit hochwertiger Ausstattung und innovativen Energiekonzepten lädt Sie ein, zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau zu erleben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den durchdachten Details dieser besonderen Immobilie.**

**Bitte, klären Sie vor der Besichtigung die Finanzierbarkeit ab!**

**Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim**

## **Ausstattung und Details**

**Umfassend modernisiert seit 2018**

**Viessmann Gas-Brennwertheizung (2018) inkl. Heizkörper und Leitungen**

**Wasser- und Abwasserleitungen erneuert (2018)**

**Zwei Bäder vollständig modernisiert (2018)**

**Komplette Elektrik erneuert (2023, EG + UG inkl. Leitungen , Sicherungen, Unterverteilungen)**

**Klimageräte (2023)**

**Kaminofen im Wohnzimmer (2023)**

**Einbauküche (2024)**

**Anbaudach erneuert und gedämmt (2024)**

**Photovoltaikanlage (2024)**

**Fenster im Anbau vollständig erneuert (2018/2024)**

**Garten und Terrasse neu angelegt (2024)**

**Automatische Bewässerungsanlage mit versenkbaren Sprinklern(2024)**

**Neue Haus- und Nebeneingangstür (2024)**

**Rasenmäroboter vorhanden (optional erwerbbar)**

**Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Markus Platt**

---

**Petersstraße 18, 67547 Worms**

**Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0**

**E-Mail: [worms@von-poll.com](mailto:worms@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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