

Wachenheim

# Familienhaus in herrlicher Lage an der Pfrimm!

Objektnummer: 25154010



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

**KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 722 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25154010                  |
| Wohnfläche   | ca. 160 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 19932                     |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 575.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

**Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 70.40 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 14.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1993              |

Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## Ein erster Eindruck

Ein gepflegtes Einfamilienhaus direkt an der Pfrimm wartet auf Sie. Die absolut ruhige Lage in einer Anliegerstrasse vereint einen idyllischen Garten am Bach mit der Nähe zum Ortskern von Wachenheim.

Mit einer großzügig geplanten Wohnfläche von ca. 160 qm und einer Grundstücksfläche von 722 qm bietet diese Immobilie viel Platz für Sie und Ihre Familie.

Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer und eine separate Toilette.

Die Immobilie wurde 1993 von der Firma Kampa als Fertighaus erbaut und fortlaufend modernisiert. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten unter anderem die behindertengerechte Erneuerung des Duschbades im Erdgeschoß. Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Im Erdgeschoß wurde zusätzlich ein Klimagerät eingebaut, das auch in den wärmeren Monaten für ein angenehmes Raumklima sorgt. Elektrische Rollläden in großen Teilen des Hauses komplettieren den Komfort. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügig gestaltete Wintergarten, der viel natürliches Licht hereinlässt und sich ideal als zusätzlicher Wohnraum nutzen lässt.

Darüber hinaus bietet das Untergeschoß eine vollständige Unterkellerung mit der Option, eine Einliegerwohnung zu gestalten, was zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Außenanlage des Hauses ist ebenso durchdacht. Die großflächige Einzelgarage bietet nicht nur Platz für einen PKW, sondern auch für Gartengeräte, Fahrräder und weiteres Equipment.

Zusätzlich stehen zwei Außenparkplätze zur Verfügung. Die isolierverglasten Fenster gewährleisten eine gute Energieeffizienz und tragen zur Reduzierung der Nebenkosten bei. Das gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ansprechenden Umgebung idyllisch und absolut ruhig direkt an der Pfrimm. Legen Sie Wert auf einen schönen idyllischen Garten, Naturnähe und eine gehobene Ausstattung Ihres hellen lichtdurchfluteten Wohnhauses? Dann ist diese Immobilie mit großzügigem Grundriss, guter Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten mit der Option einer Einliegerwohnung eine seltene Gelegenheit für Sie!

Folgende Modernisierungen bzw. Veränderungen wurden durchgeführt:

1998 Einbau des Hauptbads im OG

1998 Erstellung der Außenanlagen: Wege, Palisaden, Garten

1999 / 2000 Anbau eines Wintergartens mit Beschattungsanlage auf der vorherigen Terrasse Richtung Westen

2000 Außenanlagen: Zaun, zweiflügeliges Einfahrtstor mit Elektroantrieb und Eingangstor, Vordach

2007 Einbau einer Toilette im UG

2008 Balkon an der Südseite, neuer Estrich und Fliesenbelag

2009 neue KOMPOtherm-Aluminium-Haustür der Fa. Dreißigacker

2013 Erneuerung von Fenstern im Wintergarten mit Isolierglas

2014 Austausch der Markise im Wintergarten

2017 Renovierung Gästebad im EG mit behindertengerechter Dusche

2019 Einbau von Motoren zum elektr. Betrieb der Rolläden mit Sonnensensoren an den Fenstern sowie Insektengitter

2024 Einbau Klimaanlage im Wohn-Eßbereich

2024 Einbau eines neuen Dachfensters mit elektr. Rolladen und Sonnensensor im Bad/OG

2025 Erneuerung der Dämmung im Spitzboden (Dach), Dämmung des Fußbodens

2025 Modernisierung des Wohnraumes im UG und Einbau einer neuen Wohnungstüre.

**Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## **Alles zum Standort**

### **Wachenheim im Zellertal**

Umrahmt von der malerischen Landschaft des Zellertals liegt die Weinbaugemeinde Wachenheim idyllisch im Tal der Pfrimm. Wachenheim ist ein Teil der Verbandsgemeinde Monsheim, wo Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Grundschule zu finden sind. Wachenheim blickt auf eine Geschichte lange vor Christi Geburt zurück. Es gibt zahlreiche Funde vom Ende der Steinzeit und auch viele Zeugnisse einer frühen Besiedlung. Heute überzeugt die Gemeinde Wachenheim neben ihrem Schloss mit Schlossgarten und ihrer historischen Bausubstanz durch ein starkes Miteinander der Dorfbewohner. So hat Wachenheim beim bundesweiten Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ den dritten Platz erreicht. Hier hat Wachenheim u.a. mit dem Projekt überzeugt, zusammen mit Mölsheim eine gemeinsame Kindertagesstätte aufzubauen. Eine Seniorenresidenz ist gerade im Bau. Eine lebendige Gemeinschaft engagierter Bürger trägt dazu bei, dass die Wachenheimer gern in ihrem Dorf leben.

**Objektnummer: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## **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)**