Gau-Odernheim

# Schlüsselfertige Neubau Doppelhaushälfte, für Sie und Ihre Familie mit gehobener Ausstattung!

***CODE DU BIEN: 25145237***

**PRIX D'ACHAT:** 539.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 135,92 $m^2$ • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 256 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25145237 - 55239 Gau-Odernheim**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25145237 - 55239 Gau-Odernheim**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25145237 |
| Surface habitable | ca. 135,92 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 5 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 2025 |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 539.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| État de la propriété | Projeté |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | WC invités |

**CODE DU BIEN: 25145237 - 55239 Gau-Odernheim**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 01.04.2035 |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 22.50 kWh/m²a |
| Classement énergétique | A+ |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2025 |

**CODE DU BIEN: 25145237 - 55239 Gau-Odernheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25145237 - 55239 Gau-Odernheim**

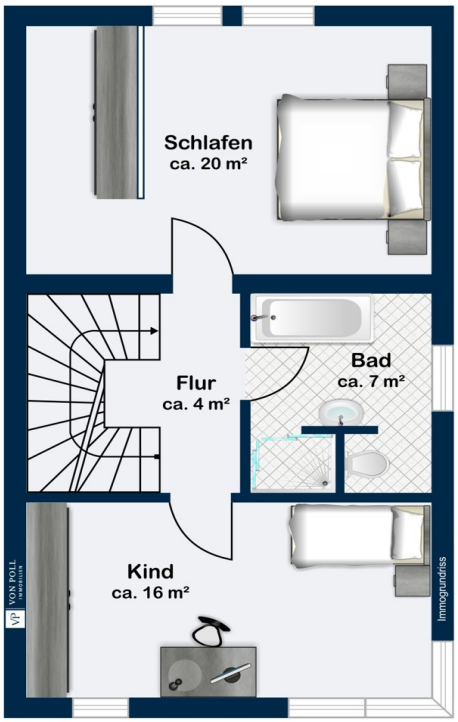
# La propriété

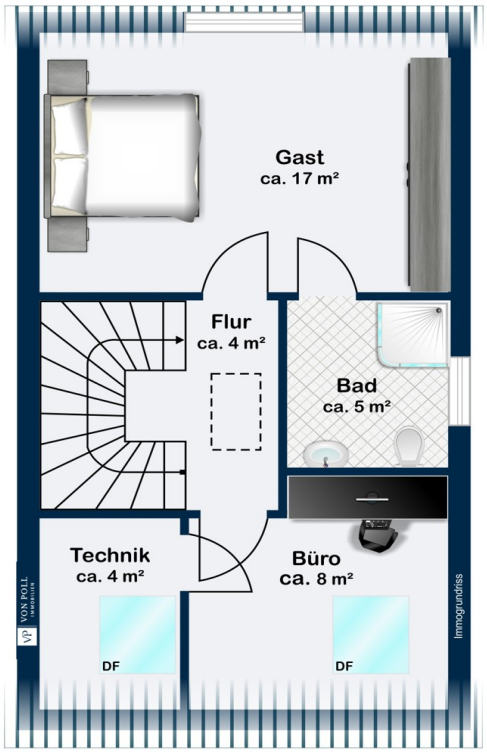
**CODE DU BIEN: 25145237 - 55239 Gau-Odernheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25145237 - 55239 Gau-Odernheim**

# Plans d'étage


Schlafen
ca. 20 m²
Flur
ca. 4 m²
Bad
ca. 7 m²
Kind
ca. 16 m²
Immogrundriss




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25145237 - 55239 Gau-Odernheim**

# Une première impression

Wir freuen uns Ihnen diese schlüsselfertige Neubau-Doppelhaushälfte, die sich derzeit in der Planungsphase befindet und voraussichtlich im ersten Quartal 2026 fertiggestellt wird, vorstellen zu dürfen.

Das Haus besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 135 m², verteilt auf fünf großzügig ausgeführte Zimmer. Das Grundstück, auf dem das Haus errichtet wird, umfasst ca. 256 m² und bietet somit ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die durchdachte Raumaufteilung des Hauses sorgt für ein komfortables Wohnerlebnis. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die offene Küche übergeht. Große Fensterfronten durchfluten diesen Bereich mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf der gleichen Etage befindet sich auch ein Abstellraum, sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss teilt sich wie folgt auf: zwei sehr gut geschnittene Zimmer bieten viel Platz für die individuelle Gestaltung. Das Badezimmer, in gehobener Ausstattung, auf dieser Etage bietet neben einer Badewanne auch eine separate, ebenerdige Dusche. Alle Räume bestechen durch Klarheit in der Gestaltung und ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Funktionalität als auch Ästhetik in den Vordergrund stellt.

Im Dachgeschoss finden Sie zwei weitere Zimmer, die sowohl als Schlafzimmer, Gästezimmer, alternativ auch als Büro genutzt werden können. Ein weiteres Badezimmer mit bodentiefer Dusche und einen Technikraum, vollenden diese Etage.

Der darüberliegende Spitzboden, rundet, mit zusätzlichem Stauraum, dieses Angebot ab.

Außen erwartet Sie eine pflegeleichte Gartenfläche, die Sie selbst gestalten und Ihren Bedürfnissen anpassen können.

Darüber hinaus wird das Haus den neuesten energetischen Standards entsprechen, was eine effiziente Energienutzung und niedrige Betriebskosten gewährleistet.
Beheizt wird die Immobilie durch eine moderne Wärmepumpenheizung, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend ist. Ebenfalls im Preis enthalten ist eine Photovoltaik-Anlage ohne Speicher.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich besonders für Käufer, die auf der Suche nach einem Erstbezug sind und die Möglichkeit schätzen, in einem modern geplanten Zuhause zu wohnen.
Durch den derzeitigen Planungsstatus besteht noch die Gelegenheit, Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen in die Bauplanung einfließen zu lassen.

Im Angebot sind folgende Ausstattungen nicht enthalten:
Garten- und Außengestaltung, offener Kamin, Garage, Terrasse vor dem Wohnzimmer

Nutzen Sie die Chance, diese Immobilie bald Ihr eigenes zuhause nennen zu können. Vereinbaren Sie mit uns einen Termin, um sich von den Qualitäten dieses Hauses zu überzeugen und mehr über individuelle Anpassungsmöglichkeiten zu erfahren.

Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 22,5 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: A+ - wesentlicher Energieträger: eco-Strom - Baujahr lt. Energieausweis: 2025

**CODE DU BIEN: 25145237 - 55239 Gau-Odernheim**

# Détails des commodités

- Neubau
- Erstbezug
- Schlüsselfertig
- 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss
- gehobene Ausstattung
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden (ausgenommen an den Dachfenstern)
- Photovoltaik-Anlage
- Vorbereitung für Garage und Wallbox
- 2 PKW Stellplätze
- zusätzliche Sonderwünsche können gegen Aufpreis realisiert werden

**CODE DU BIEN: 25145237 - 55239 Gau-Odernheim**

# Tout sur l'emplacement

Gau-Odernheim mit seinen ca. 3.900 Einwohnern ist anerkanntes Kleinzentrum in der Verbandsgemeinde Alzey-Land. Das Weindorf ist geprägt von Landwirtschaft und Weinbau. Aber auch Handel und Gewerbe wird hier fleißig betrieben. Der tägliche Bedarf wird durch mehrere Einkaufsmöglichkeiten (SB-Märkte), sowie Banken, Allgemein-, Dental- und Veterinärmediziner vor Ort gedeckt.

Gau-Odernheim ist eine aufstrebende Gemeinde. Kontinuierlich und bedacht wurden in der Vergangenheit Baugebiete für die Neuansiedlung von Bürgern erschlossen. Zahlreiche aktive Vereine bieten Ihnen vielfältige Gelegenheiten für allerlei sportliche Betätigung. Hierfür stehen ein Sportplatz, verschiedene Hallen und ein Tennisplatz zur Verfügung. Gau-Odernheim besitzt Kindergärten, eine Grundschule und eine Realschule. Eingerahmt von Weinbergen haben Sie rund um das beschauliche Dorf vielfältige Möglichkeiten zum Wandern und Radeln.

Die Autobahnen A 61 und A 63 erreichen Sie jeweils in 5 Minuten.

**CODE DU BIEN: 25145237 - 55239 Gau-Odernheim**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 22.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

**CODE DU BIEN: 25145237 - 55239 Gau-Odernheim**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey
Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0
E-Mail: alzey@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com