

Oberwiesen

# Maison de plain-pied moderne ! Bungalow comme neuf sur un terrain d'angle ensoleillé !

CODE DU BIEN: 25145258



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

**PRIX D'ACHAT: 487.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 536 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

- **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: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25145258</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 121 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pente</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2019</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>487.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>Composants préfabriqués</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	26.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.01.2030	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Plans d'étage



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: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## Une première impression

Vous avez toujours rêvé d'un bungalow moderne ? Nous sommes ravis de vous présenter la maison de vos rêves ! Ce bungalow quasi neuf, méticuleusement entretenu et accessible aux personnes à mobilité réduite, séduit par son architecture moderne, sa construction écoénergétique et son magnifique aménagement paysager extérieur. Construite selon la norme énergétique KfW-55, cette maison préfabriquée Massa offre environ 121 m<sup>2</sup> de surface habitable de plain-pied et répond aux plus hautes exigences en matière de confort et de qualité de vie. Dès l'entrée, vous serez conquis par l'atmosphère spacieuse et lumineuse créée par les baies vitrées et un agencement bien pensé. Le cœur de la maison est un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, donnant accès à une généreuse terrasse de 65 m<sup>2</sup> – idéale pour se détendre en plein air ou recevoir famille et amis sous l'élégante pergola de 10 m<sup>2</sup>. La cuisine équipée, lumineuse et de haute qualité, avec ses appareils modernes, s'intègre parfaitement à l'ensemble et offre un confort optimal. Outre la salle de bain principale confortable, une douche séparée est également disponible pour les invités ou les membres de la famille. Ce terrain d'angle ensoleillé d'environ 536 m<sup>2</sup> offre une intimité et une tranquillité optimales grâce à son emplacement et à son aménagement paysager soigné. Un garage spacieux avec un débarras intégré offre un espace généreux pour les véhicules, les outils et le matériel de jardinage. Un espace de rangement supplémentaire est disponible dans les combles, à la fois pratique et discret. Ce bungalow allie un mode de vie moderne et accessible à une construction écoénergétique et à une ambiance élégante – idéal pour les couples, les seniors ou une petite famille qui privilégient la qualité, la tranquillité et le confort. Ne manquez pas cette opportunité rare et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous attendons votre appel.

**CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## **Détails des commodités**

- **MASSA Fertighaus KfW 55 Standard**
- **neuwertiger und top gepflegter Zustand**
- **barrierefreier Bungalow ohne Keller**
- **helle und moderne Einbauküche**
- **ca. 65 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Pergola und Markise**
- **sonniges Eckgrundstück**
- **Doppelgarage mit Geräteraum**
- **Wasserenthärtungsanlage**
- **Vorbereitung für PV-Anlage**
- **Glasfaseranschluss**
- **großer Dachboden**

**CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Oberwiesen, mit seinen rund 566 Einwohnern, zeichnet sich durch seine ruhige und sichere Atmosphäre aus, die durch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur geprägt ist. Familien finden hier eine behütete Gemeinschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die dörfliche Idylle mit einer niedrigen Verkehrsdichte schafft ein Umfeld, das Geborgenheit und Beständigkeit vermittelt. Die gute Anbindung an das Straßennetz ermöglicht zugleich eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Kirchheimbolanden und Alzey, während der dörfliche Charakter bewahrt bleibt – ideal für Familien, die Wert auf Sicherheit und eine naturnahe Lebensweise legen.

Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen: Bereits in nur etwa neun Minuten zu Fuß erreichen Sie die „Wichtelkita“, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten garantiert. Weitere Kindergärten und Grundschulen befinden sich in Kirchheimbolanden, das mit dem Bus in etwa 6 Minuten vom Haltepunkt Oberwiesen aus erreichbar ist. Auch weiterführende Schulen sind dort vorhanden und bieten eine solide Grundlage für die schulische Entwicklung Ihrer Kinder. Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken in Kirchheimbolanden gewährleistet, die ebenfalls bequem mit dem Bus erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung stehen in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz (ca. 4 Minuten zu Fuß), ein Sportplatz (5 Minuten zu Fuß) sowie ein Park (7 Minuten zu Fuß) zur Verfügung, die Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben im Freien bieten. Gemeinschaftliche Veranstaltungen und Begegnungen finden in der Gemeindehalle Oberwiesen statt, die in nur 9 Minuten zu Fuß erreichbar ist und das soziale Miteinander fördert. Auch hier hat sich in den letzten zwei Jahren das Lokal " Zum Waldbock" etabliert und lockt viele Gäste von weiter her nach Oberwiesen.

Für Familien, die eine behütete und naturnahe Umgebung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten suchen, ist es ein besonders einladender Wohnort. Hier verbinden sich Sicherheit, Gemeinschaft und Lebensqualität auf harmonische Weise – ein idealer Platz, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.

**CODE DU BIEN: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 26.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

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: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## 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](mailto:alzey@von-poll.com)**

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

---

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