

Wachenheim

# Maison familiale dans un cadre magnifique au bord de la rivière Pfrimm !

**CODE DU BIEN: 25154010**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 722 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

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

**CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25154010	Prix d'achat	575.000 EUR
Surface habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	Composants préfabriqués
Année de construction	19932	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	14.07.2035	Consommation finale d'énergie	70.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## Une première impression

Une maison individuelle bien entretenue vous attend, située directement au bord de la rivière Pfrimm. Son emplacement exceptionnellement calme, dans une rue résidentielle, allie un jardin idyllique en bordure de cours d'eau à la proximité du centre de Wachenheim. Avec une surface habitable généreuse d'environ 160 m<sup>2</sup> et un terrain de 722 m<sup>2</sup>, cette propriété offre un espace confortable pour vous et votre famille. La maison comprend cinq pièces au total, dont trois chambres, deux salles de bains et un WC séparé. Construite en 1993 par Kampa en tant que maison préfabriquée, elle a été modernisée au fil du temps. Parmi les travaux de modernisation, on peut citer l'aménagement de la salle d'eau du rez-de-chaussée pour la rendre accessible aux personnes à mobilité réduite. La maison est équipée d'un chauffage central et bénéficie de finitions de haute qualité. Un système de climatisation a également été installé au rez-de-chaussée, assurant un confort thermique optimal même pendant les mois les plus chauds. Des volets roulants électriques, présents dans la plupart des pièces, contribuent également au confort. L'un des atouts majeurs de cette propriété est sa spacieuse véranda, qui inonde l'intérieur de lumière naturelle et se prête parfaitement à l'aménagement d'un espace de vie supplémentaire. De plus, le sous-sol comprend une cave complète avec la possibilité d'y créer un appartement indépendant, offrant ainsi de nouvelles perspectives. L'extérieur de la maison est tout aussi soigné. Le garage simple et spacieux offre un espace généreux non seulement pour une voiture, mais aussi pour les outils de jardin, les vélos et autres équipements. Deux places de parking extérieures supplémentaires sont disponibles. Les fenêtres à double vitrage garantissent une excellente performance énergétique et contribuent à réduire les charges. Cette maison individuelle, en parfait état, est située dans un cadre attrayant, idyllique et d'un calme absolu, directement au bord de la rivière Pfrimm. Vous recherchez un beau jardin paisible, la proximité de la nature et des prestations haut de gamme dans une maison lumineuse et aérée ? Alors cette propriété, avec sa surface habitable généreuse, ses excellentes caractéristiques et ses nombreuses possibilités d'aménagement, notamment la création d'un appartement indépendant, est une opportunité rare ! Les travaux de modernisation et de transformation suivants ont été réalisés : 1998 : Installation de la salle de bain principale à l'étage ; 1998 Aménagement des espaces extérieurs : allées, palissades, jardin ; 1999/2000 Construction d'une véranda avec système d'ombrage sur l'ancienne terrasse exposée ouest ; 2000 Aménagement des espaces extérieurs : clôture, portail d'entrée à deux vantaux motorisé et portillon, auvent ; 2007 Installation de toilettes au sous-sol ; 2008 Balcon côté sud, nouvelle chape et carrelage ; 2009 Nouvelle porte d'entrée en aluminium KOMPOtherm de Dreißigacker ; 2013 Remplacement des fenêtres de la véranda par du double vitrage ; 2014 Remplacement du store de la

véranda ; 2017 Rénovation des toilettes invités au rez-de-chaussée avec une douche à l'italienne. 2019 Installation des moteurs pour les volets roulants électriques... Fonctionnement des volets roulants avec capteurs solaires sur les fenêtres et moustiquaires 2024 Installation de la climatisation dans le séjour/salle à manger 2024 Installation d'un nouveau puits de lumière avec volet roulant électrique et capteur solaire dans la salle de bain/à l'étage 2025 Rénovation de l'isolation des combles (toiture) : isolation du plancher

**CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODE DU BIEN: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## Contact

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

Markus Platt

---

Petersstraße 18, 67547 Worms  
Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0  
E-Mail: [worms@von-poll.com](mailto:worms@von-poll.com)

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

---

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