

Oberwiesen

# Modernes Wohnen auf einer Ebene! Neuwertiger Bungalow auf sonnigem Eckgrundstück!

????????? ??????????: 25145258



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

????? ??????: 498.000 EUR • ??????????: ca. 121 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 536 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## ?? ??? ????

|                      |  |
|----------------------|--|
| ????????? ?????????? | 25145258   |
| ???????????          | ca. 121 m <sup>2</sup>                                 |
| ????? ????????       | ????????? ????????                                     |
| ???????????          | 4  |
| ?????????? ???       | 2  |
| ???????????          |  |
| ???????????          | 2  |
| ????? ?????????????? | 2019   |
| ????? ?????????????? | 2 x ????????????<br>????? ????????????,<br>2 x ??????? |

|                |   |
|----------------|---|
| ????? ???????? | 498.000 EUR   |
| ??????         | ?????????????   |
| ???????????    | ???????????????   |
| ???????????    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????        | ?????????????????????   |
| ???????        | ???????????   |
| ???????        | ?????????, WC<br>???????????,<br>???????????????                                      |
| ???????        | ???????????   |

????????? ??????????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## ????????????? ??????????

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ???????????         | ?????????????       |
| ???????????         | ???????????         |
| ???? ???? ????????  | ???????????????     |
| ???????????????     | 12.01.2030          |
| ??????????????????? |                     |
| ?????? ???          |                     |
| ???? ???? ????????  | ?????? ???????????? |
|                     | ????? / ?????       |

| ??????????????????? | BEDARF        |
|---------------------|---------------|
| ???????????         |               |
| ?????? ????????     | 26.00 kWh/m²a |
| ???????????         |               |
| ???????????         | A+            |
| ???????????         |               |
| ?????? ???????????? | 2019          |
| ?????????? ?? ??    |               |
| ???????????         |               |
| ???????????????     |               |

???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

?? ??????



???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

?? ??????



???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

?? ??????



???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

?? ??????



???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

?? ??????



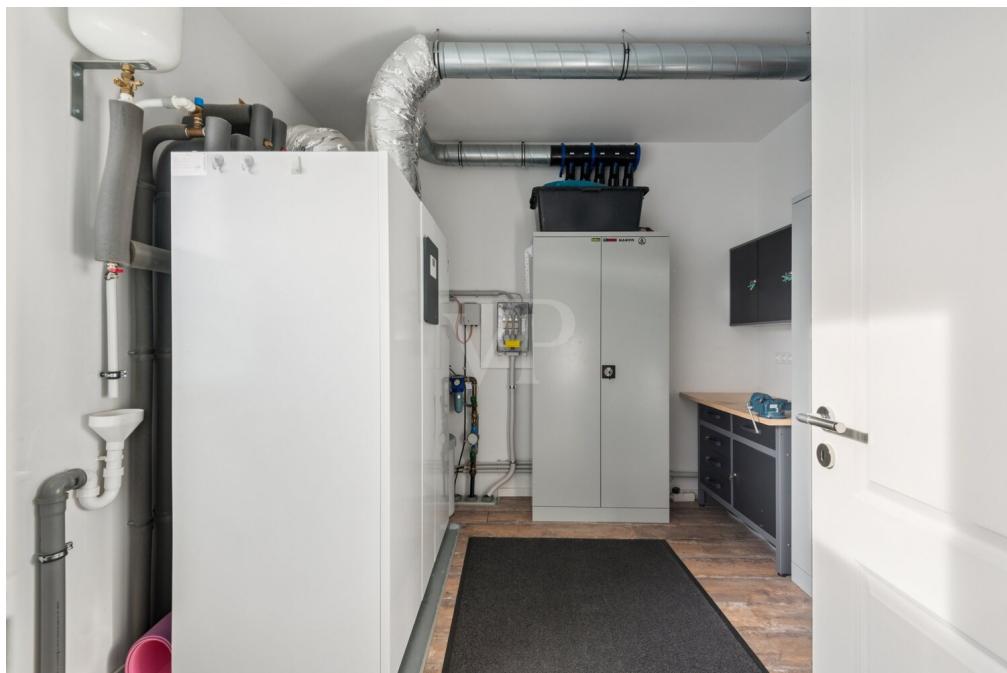
???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

?? ??????



???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

?? ??????



???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????????.

???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## ??? ????

Sie haben schon immer einen modernen Bungalow gesucht? Dann freut es uns umso mehr, Ihnen hier Ihren Wohntraum anbieten zu können!

Dieser neuwertige, top gepflegte und barrierefrei Bungalow überzeugt durch seine moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und liebevoll angelegten Außenbereich. Das im KfW-55-Standard errichtete Massa-Fertighaus bietet auf einer Ebene rund 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Wohnqualität.

Bereits beim Betreten spürt man die großzügige, helle Atmosphäre, die durch bodentiefe Fenster und eine durchdachte Raumaufteilung entsteht. Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großzügigen, ca. 65 m<sup>2</sup> großen Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Grillabende unter der stilvollen, ca. 10 m<sup>2</sup> großen Pergola.

Die hochwertige, helle Einbauküche mit modernen Geräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und lässt keine Wünsche offen. Neben dem komfortablen Hauptbadzimmer steht den Bewohnern zudem eine separate Gästebadewanne zur Verfügung – ideal für Besucher oder die Familie.

Das sonnige Eckgrundstück mit rund 536 m<sup>2</sup> bietet dank seiner Lage und der gepflegten Gestaltung viel Privatsphäre und Erholung. Eine großzügige Garage mit integriertem Geräteraum sorgt für ausreichend Platz für Fahrzeuge, Werkzeuge und Gartengeräte. Zusätzlich steht weiterer Stauraum auf dem Dachboden zur Verfügung – praktisch und unauffällig.

Dieser Bungalow vereint modernes, barrierefreies Wohnen mit energieeffizienter Bauweise und einem stilvollen Wohnambiente – perfekt für Paare, Senioren oder eine kleine Familie, die Wert auf Qualität, Ruhe und Komfort legen.

Lassen Sie sich dieses seltene Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## ????????????? ??? ??????

- 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

???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

????? ????????????

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25145258 - 67294 Oberwiesen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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