

**Oberwiesen**

# Σύγχρονος ενιαίος χώρος διαβίωσης! Σαν καινούργιο μπανγκαλόου σε ηλιόλουστο γωνιακό οικόπεδο!

**Αριθμός ακινήτου: 25145258**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 487.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 121 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 536 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

**Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25145258	Τιμή αγοράς	487.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 121 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Δίρριχτη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4	Μέθοδος κατασκευής	Προκατασκευασμένα στοιχεία
Κατάσταση του ακινήτου	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	2019		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	26.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	12.01.2030	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2019

Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ονειρευόσασταν πάντα ένα μοντέρνο μπανγκαλόου; Τότε είμαστε στην ευχάριστη θέση να σας προσφέρουμε το σπίτι των ονείρων σας! Αυτό το σχεδόν νεόκτιστο, σχολαστικά συντηρημένο και χωρίς εμπόδια μπανγκαλόου εντυπωσιάζει με τη μοντέρνα αρχιτεκτονική του, την ενεργειακά αποδοτική κατασκευή και τον όμορφα διαμορφωμένο εξωτερικό χώρο. Κατασκευασμένο σύμφωνα με τα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης KfW-55, αυτό το προκατασκευασμένο σπίτι Massa προσφέρει περίπου 121 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε ένα επίπεδο και ικανοποιεί τις υψηλότερες απαιτήσεις για άνεση και ποιότητα ζωής. Μπαίνοντας, θα παρατηρήσετε αμέσως την ευρύχωρη, φωτεινή ατμόσφαιρα που δημιουργείται από τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή και μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη. Η καρδιά του σπιτιού είναι ο ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας με πρόσβαση στη γενναιόδωρη βεράντα 65 τ.μ. - ιδανική για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους ή για διασκέδαση με φίλους και οικογένεια κάτω από την κομψή πέργκολα 10 τ.μ. Η υψηλής ποιότητας, φωτεινή εντοιχισμένη κουζίνα με σύγχρονες συσκευές ενσωματώνεται άψογα στο συνολικό σχεδιασμό και δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο. Εκτός από το άνετο κυρίως μπάνιο, υπάρχει επίσης ξεχωριστό ντους επισκεπτών - ιδανικό για επισκέπτες ή μέλη της οικογένειας. Αυτό το ηλιόλουστο γωνιακό οικόπεδο περίπου 536 τ.μ. προσφέρει άφθονη ιδιωτικότητα και χαλάρωση χάρη στην τοποθεσία του και τον καλοδιατηρημένο κήπο του. Ένα ευρύχωρο γκαράζ με ενσωματωμένο αποθηκευτικό χώρο παρέχει άφθονο χώρο για οχήματα, εργαλεία και εξοπλισμό κήπου. Επιπλέον αποθηκευτικός χώρος διατίθεται στη σοφίτα - πρακτικός και διακριτικός. Αυτό το μπανγκαλόου συνδυάζει τη μοντέρνα, προσβάσιμη διαβίωση με την ενεργειακά αποδοτική κατασκευή και μια κομψή ατμόσφαιρα - ιδανικό για ζευγάρια, ηλικιωμένους ή μια μικρή οικογένεια που εκτιμά την ποιότητα, την ηρεμία και την άνεση. Μην χάσετε αυτή τη σπάνια ευκαιρία και κλείστε ένα ραντεβού για επίσκεψη σήμερα. Ανυπομονούμε για την

κλήση σας.

**Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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