

Hahnheim

# Naturnahes Familienhaus mit ELW, gepflegtem Garten mit Teichanlage und Doppelgarage für Ihr Familienglück!

???????? ??????????: 25154018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 829.000 EUR • ??????????: ca. 168 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 544 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????

???????? ?????????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ??? ??????

|                    |                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25154018                                              |
| ???????????        | ca. 168 m²                                            |
| ????? ??????       | ?????????????? ?????                                  |
| ????????           | 5                                                     |
| ???????????? ??    | 4                                                     |
| ??????????         |                                                       |
| ????????           | 3                                                     |
| ???? ????????????  | 2003                                                  |
| ????? ???????????? | 2 x ???????????<br>????? ????????????,<br>1 x ??????? |

|                      |                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????         | 829.000 EUR                                                                               |
| ?????                | ????????????<br>???????????????                                                           |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises     |
| ????????             | ???????                                                                                   |
| ?????????????        |                                                                                           |
| ???????????????????? | ca. 94 m²                                                                                 |
| ?????                |                                                                                           |
| ???????              | ???????, WC<br>????????????,<br>???????, ?????,<br>?????,<br>????????????????<br>???????? |

???????? ?????????: 25154018 - 55278 Hahnheim

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

|                                                     |                      |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 68.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 20.11.2035           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | B             |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2023          |

??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



???????? ?????????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



??????? ?????????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



???????? ?????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ???????



???????? ????????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



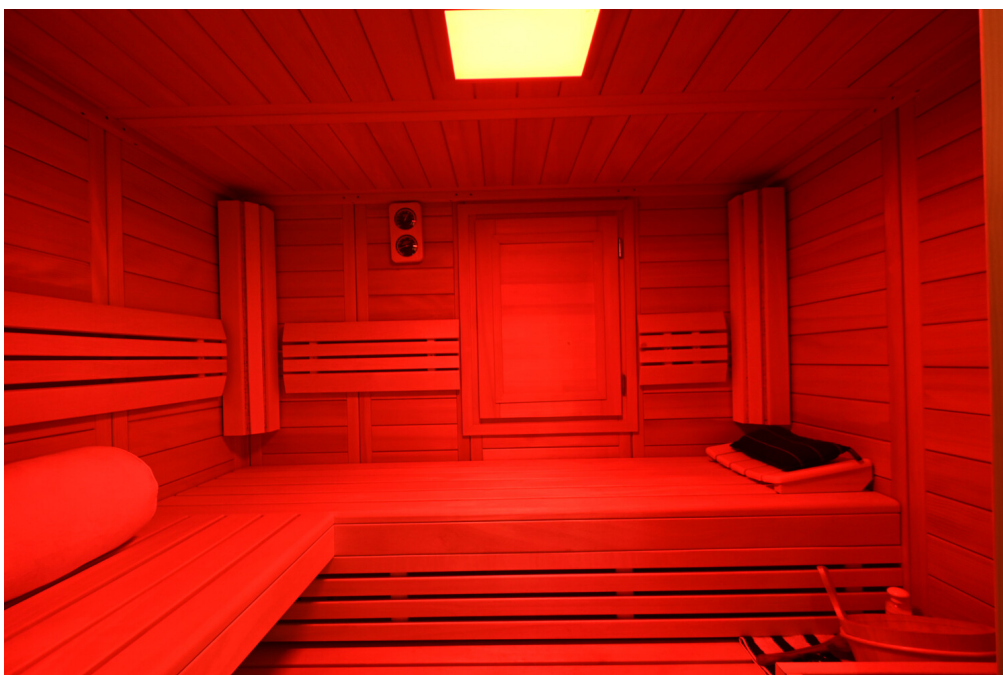
??????? ?????????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



???????? ?????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ???????



??????? ?????????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ????????



???????? ?????????: 25154018 - 55278 Hahnheim

?? ?????????



??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 544 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept sowie gehobene Ausstattungsqualität für hohen Wohnkomfort. Die Immobilie überzeugt durch eine kluge Aufteilung auf insgesamt fünf Zimmer, wobei vier Schlafzimmer und drei Badezimmer flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Menschen mit erhöhtem Platzbedarf bieten. Das Haus empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, der durch Helligkeit und Funktionalität besticht.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird. Hier genießen Sie Zugang zur direkt angeschlossenen Terrasse sowie dem gepflegten Garten — ein Ort, der vielfältige Möglichkeiten für persönliche Gestaltung und Freizeitaktivitäten eröffnet. Ein gemauerter Kaminofen sorgt für die behagliche Wärme an kalten Tagen und lässt Sie abends zur Ruhe kommen.

Die großzügige und hochwertige Küche grenzt praktisch an den Essbereich an und ist mit allen notwendigen Anschlüssen versehen, so dass sich hier individuelle Küchenkonzepte realisieren lassen.

Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Etage durch ein modernes und großzügig geschnittenes Duschbad.

Im Obergeschoss finden Sie drei geräumige Schlafzimmer, die unterschiedliche Nutzungskonzepte ermöglichen — sei es als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Heimarbeitsplatz. Die Räume sind durchdacht geschnitten, wodurch sie vielfältig und flexibel eingerichtet werden können. Ein Familienvollbad bieten Ihnen besonderen Komfort. Das Tageslicht Vollbad im Obergeschoss gefällt durch seine gute Ausstattung mit Badewanne und eine großflächige, barrierefreie Dusche und Fensterfront.

Im Untergeschoß wurde ein Relax Oase mit Sauna und Duschbad geschaffen, sowie mit angrenzendem Terrassenbereich. Auch eine Umgestaltung zu einer Einliegerwohnung ist problemlos möglich, da die Sauna durch eine Küche ersetzt werden kann. Alle Anschlüsse hierfür sind vorhanden.

Auch eine dritte Variante der Nutzung ist möglich, da das Untergeschoß über einen separaten Zugang verfügt ist auch eine gewerbliche Nutzung möglich.

Das Haus ist von einem gepflegten Gartenbereich umgeben, der ausreichend Fläche für Spiel, Erholung oder gärtnerische Aktivitäten bietet. Die Zufahrt sowie eine Doppelgarage

wiederrum ermöglichen komfortables und sicheres Abstellen Ihrer Fahrzeuge direkt am Haus. Ein direkter Zugang vom Einfamilienhaus in die Garage ist gegeben.

Das Einfamilienhaus zeichnet sich durch seinen sehr gepflegten Zustand und eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Hochwertige Materialien in Böden, Sanitärausstattung und Fenster wurden sorgfältig ausgewählt und garantieren sowohl Langlebigkeit als auch Wertbeständigkeit.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und ansprechenden Wohngegend mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit von Autobahnanschlüssen ermöglichen eine hohe Flexibilität im Alltag.

??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

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

- Grundstück 544 qm, Wohnfläche 168 qm , Nutzfläche ca.94 qm.
- Massivbauweise mit Porotonsteinen und Dacheindeckung mit Tonziegeln, Granit Fensterbänke
- Viele Steckdosen und SAT-Anlage
- Doppelgarage mit ca. 40 qm Nutzfläche, 2 Stellplätze, Zugang vom Haus und Garten
- Markise und Seitenmarkise
- Wallbox 11 KW, lässt sich auf 22 KW umrüsten.
- Überwachungskamera Arlo und Ring
- Entkalkungsanlage
- Gasheizung mit Warmwasserbereitung.
- Hochwertige Sauna mit Dampfbad (Lautsprecher und LED-Beleuchtung).
- Gartenhaus
- Solaranlage 5,5 Kwp, 5000-6000 Kwh/anno, Vergütung bis 10/2030=33,03 ct bei Einspeisung und 16,38 ct bei Selbstverbrauch ca.1700€/Anno
- Balkonkraftwerk
- Elektrische Rollläden fast überall (Smarthome)
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Fußbodenheizung EG, Heizungsschleife im Bad OG.
- Warmwasser-Vorlauf
- Fliegengitter erneuert 2023/24
- Hochwertige Einbauküche (2020) mit Miele Geräten und Granitplatte.
- Kamin
- Regenwasserzisterne
- Gartenbewässerung mit 3 Kreisen, Außenwasseruhr.
- Etliche Stromentnahmestellen im Garten.
- Rasenroboter
- Hochwertiges Gewächshaus (2022)
- Sichtschutzwand mit Tür hinter dem Gartenhaus (2022, 2000)
- Großer Gartenteich
- Glasfaser ab Ende 2025, Anfang 2026.
- Zugang zur Garage und von dort ins Haus über Zahlenschlösser.
- „versteckte Terrassentür“

??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ???????: 25154018 - 55278 Hahnheim

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

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

Markus Platt

---

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

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

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

---

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