

Oberwiesen

# Modern, egyszintes lakás! Újszerű bungalow egy napos saroktelken!

VP azonosító: 25145258



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

VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 536 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Áttekintés

VP azonosító	25145258
Hasznos lakótér	ca. 121 m <sup>2</sup>
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	4
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2019
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	498.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	26.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.01.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Az ingatlan



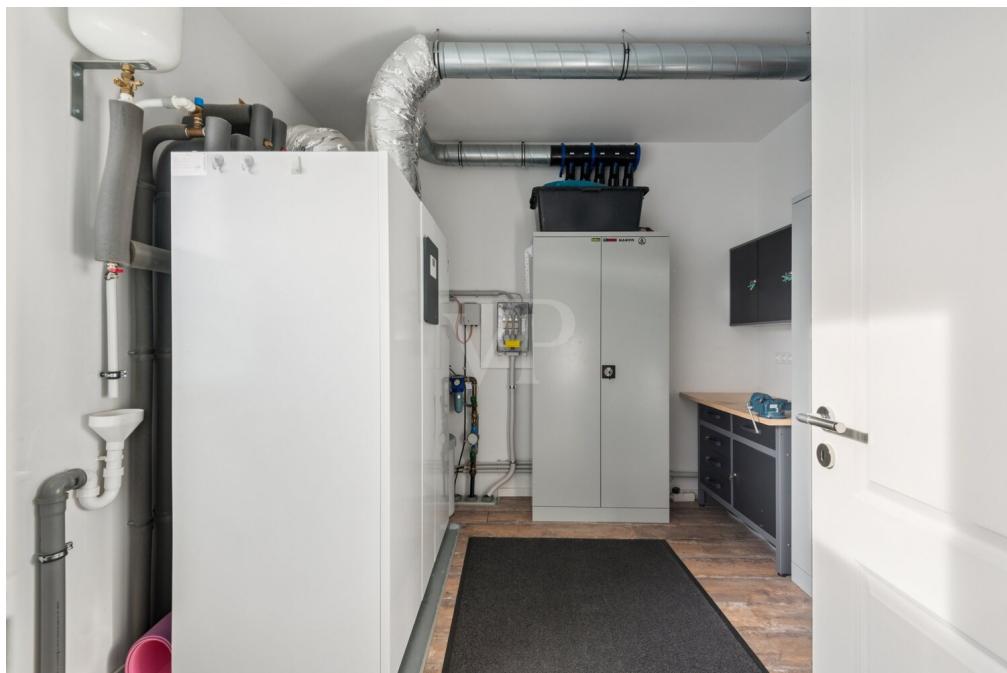
VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Az elso benyomás

Mindig is egy modern bungalóról álmodott? Akkor örömmel kínáljuk álmai otthonát! Ez a szinte új, gondosan karbantartott és akadálymentesített bungalow modern építészetével, energiatakarékos kivitelezésével és gyönyörűen parkosított kültéri területével lenyugözo. A KfW-55 energiahatékonyiségi szabványoknak megfeleloen épült massai előre gyártott ház körülbelül 121 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy szinten, és megfelel a legmagasabb kényelemi és életminőségi igényeknek. Belépéskor azonnal feltunik a tágas, világos hangulat, amelyet a padlótól a mennyezetig éró ablakok és a jól megtervezett alaprajz teremt. A ház szíve a nyitott teru nappali és étkezo, ahonnan a nagyméretű, 65 m<sup>2</sup>-es teraszra lehet kijutni – tökéletes a szabadtéri pihenésre vagy a barátokkal és a családdal való szórakozásra a stílusos 10 m<sup>2</sup>-es pergola alatt. A modern gépekkel ellátott, kiváló minőségű, világos, beépített konyha zökkenőmentesen illeszkedik az általános dizájnba, és semmi kívánnivalót nem hagy maga után. A kényelmes fő fürdoszoba mellett egy külön vendégzuhanyzó is található – ideális látogatók vagy családtagok számára. Ez a napsütötte, körülbelül 536 m<sup>2</sup>-es saroktelek elhelyezkedésének és gondozott kertjének köszönhetően boséges magánéletet és pihenést kínál. A tágas garázs beépített tárolóhelyiséggel rengeteg helyet biztosít jármuvek, szerszámok és kerti felszerelések számára. További tárolóhelyiség áll rendelkezésre a tetötérben – praktikus és diszkrét. Ez a bungalow a modern, akadálymentesített életstílust ötvözi az energiatakarékos kivitelezéssel és a stílusos hangulattal – tökéletes párok, idosek vagy egy kis család számára, akik értékelik a minőséget, a nyugalmat és a kényelmet. Ne hagyja ki ezt a ritka lehetőséget, és egyeztessen idopontot a megtekintésre még ma! Várjuk hívását.

VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Részletes felszereltség

- MASSA Fertighaus KfW 55 Standard
- neuwertiger und top gepfleger 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

VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey  
Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0  
E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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