

Hahnheim

# Természetközeli családi ház különálló lakással, gondozott kerttel, tóval és dupla garázzsal a családi boldogságért!

VP azonosító: 25154018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 829.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 544 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Áttekintés

VP azonosító	25154018
Hasznos lakótér	ca. 168 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2003
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	829.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 94 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



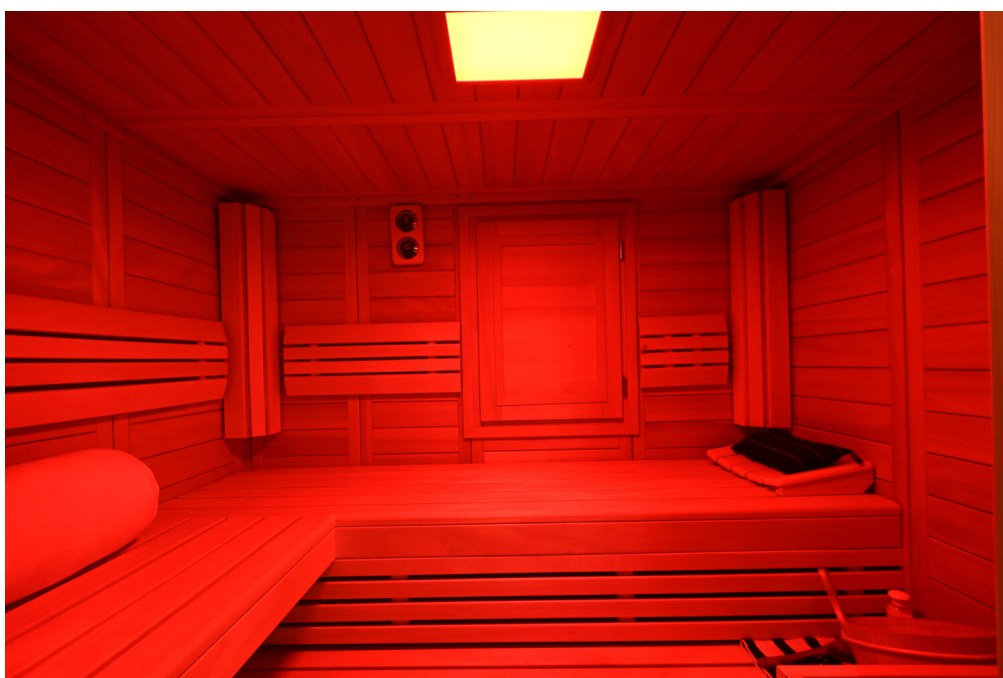
VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim**

## Az első benyomás

Ez a 2003-ban épült, jól karbantartott családi ház tágas, körülbelül 168 m<sup>2</sup>-es lakóterületet kínál egy körülbelül 544 m<sup>2</sup>-es telken. Gondosan megtervezett elrendezése és kiváló minőségű kivitelezése magas szintű kényelmet biztosít. Az ingatlan okos alaprajzzal büszkélkedhet, összesen öt szobával, köztük négy hálószobával és három fürdőszobával, rugalmas lakhatási lehetőségeket kínálva családok, párok vagy a nagyobb helyre vágyók számára. A ház egy hívogató előtérrel fogadja Önt, amely világosságával és funkcionalitásával lenyűgöző. A földszinten található a nagyméretű, nyitott területe nappali és étkező, amelyet a nagy ablakokon keresztül természetes fény áraszt el. Innen közvetlen hozzáférést biztosít a teraszhoz és a gondozott kerthez – egy olyan térhez, amely rengeteg lehetőséget kínál a személyes kifejezésre és a szabadidős tevékenységekre. A téglakandalló melegséget biztosít a hideg napokon, és esténként kikapcsolódásra csábít. A tágas, kiváló minőségű konyha kényelmesen helyezkedik el az étkező mellett, és minden szükséges csatlakozással felszerelt, lehetővé téve az egyedi konyhaterv megvalósítását. Az emeleti lakóteret egy modern és nagyméretű zuhanyzó teszi teljessé. Az emeleten három tágas hálószoba található, amelyek sokféleképpen használhatók – gyerekszobaként, szülői hálószobaként vagy dolgozószobaként. Az átgondoltan megtervezett szobák sokoldalú és rugalmas berendezési lehetőségeket kínálnak. A teljes családi fürdőszoba további kényelmet biztosít. Ez a világos, természetes megvilágítású fürdőszoba az emeleten kádval, egy nagy, akadálymentes zuhanyzóval és ablakfallyal rendelkezik. Az alagsor egy piheno oázist kínál szaunával, zuhanyzóval és egy hozzá tartozó terasszal. A tér önálló lakássá alakítása is könnyen megvalósítható, mivel a szauna helyett konyha is kialakítható. Minden szükséges csatlakozás már rendelkezésre áll. Egy harmadik lehetőség is lehetséges, mivel az alagsor külön bejárattal rendelkezik, így kereskedelmi célú felhasználás is lehetséges. A házat egy gondozott kert veszi körül, amely bőséges helyet biztosít játékokra, pihenésre vagy kertészkedésre. A kocsifelhajtó és a dupla garázs kényelmes és biztonságos parkolást kínál a járművek számára közvetlenül a ház mellett. A családi házból közvetlen hozzáférés van a garázshoz. A házat kiváló állapota és magas minőségű kivitelezése jellemzi. A padlóburkolatokhoz, a fürdőszobai szerelvényekhez és az ablakokhoz gondosan válogatott, kiváló minőségű anyagokat használtak, amelyek garantálják a tartósságot és a hosszú távú értéket. Az ingatlan egy csendes és vonzó lakóövezetben található, jó infrastruktúrával; bevásárlási lehetőségek, iskolák és óvodák mindössze pár percre vannak. A kiváló tömegközlekedési kapcsolatok és az autópálya gyors megközelíthetősége nagyfokú rugalmasságot biztosít a mindennapi életben.

**VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim**

## **Részletes felszereltség**

- 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“

**VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim**

## **További információ / adatok**

**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.**

**VP azonosító: 25154018 - 55278 Hahnheim**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Markus Platt**

---

**Petersstraße 18, 67547 Worms**

**Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0**

**E-Mail: worms@von-poll.com**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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