

Freisbach

# Modern, energiatakarékos, kertes családi ház csendes, családbarát lakóövezetben

VP azonosító: 25067013

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

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 486 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach

## Áttekintés

VP azonosító	25067013
Hasznos lakótér	ca. 210 m²
Szobák	6
Fürdőszobák	2
Építés éve	2015
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	795.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 12 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	70.10 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	17.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach

## Az ingatlan





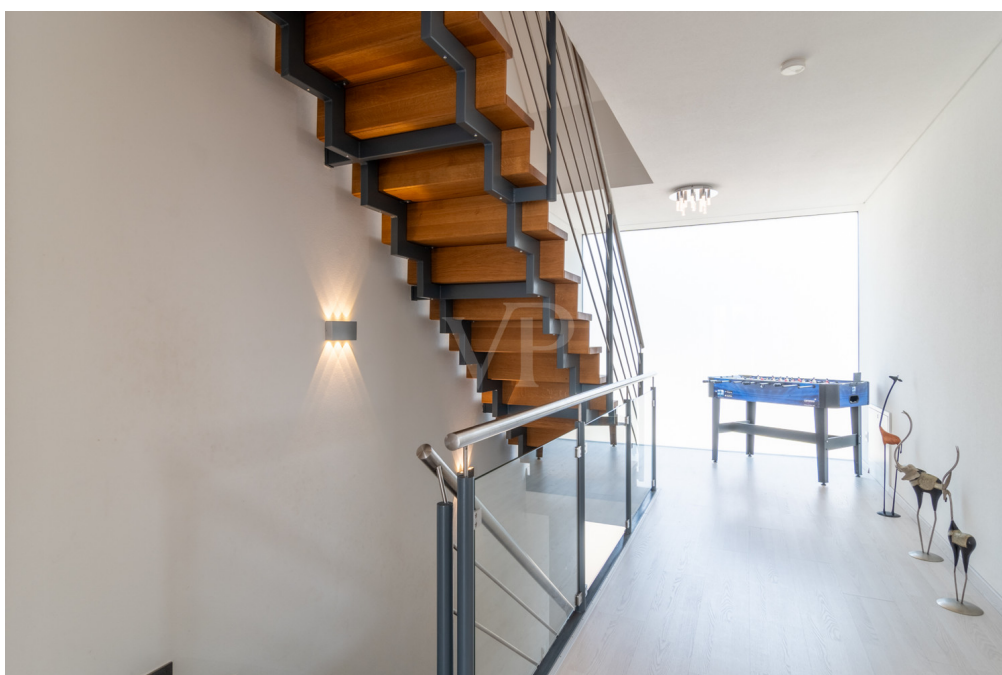
VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

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



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach

## Az első benyomás

Ez az energiatakarékos családi ház Freisbach csendes lakóövezetében modern építészettel, magas színvonalú funkciókat és jól megtervezett életkonceptiót kínál az egész család számára három szinten. A hat szobára, két fürdőszobára és egy vendég WC-re elosztott, körülbelül 210 m<sup>2</sup>-es lakótérrel ez a ház a legmagasabb szintű kényelmet kínálja – ideális azoknak a családoknak, akik stílusos otthont keresnek jövőbiztos technológiával. A bejárat azonnal a magas színvonalú funkciókról árulkodik. A modern, integrált ujjlenyomat-olvasó rendszerrel ellátott bejárati ajtón keresztül juthatunk be a földszintre, amely átgondolt elrendezésével lenyugózó. A körülbelül 36 m<sup>2</sup>-es nappali/étkező tágas és világos. A padlótól a mennyezetig érő ablakok nyitott érzetet keltenek, és közvetlen hozzáférést biztosítanak a napsütötte, déli fekvésű teraszhoz és kerthez. Az elektromosan működtetett külső redony optimális napvédelmet biztosít. Az előre telepített kandallócsatlakozás további tervezési lehetőségeket kínál. A kiváló minőségű beépített konyha zökkenőmentesen integrálódik a nappaliba, és lenyugózó a dizájn és a funkcionalitás sikeres kombinációjával. Az egyedi tervezésű konyhabútort modern márkás készülékek egészítik ki. Egy vendég-WC és egy tágas háztartási helyiség teszi teljessé a földszintet, ahol bővített hely van a futásra, mosógépnek és polcoknak. A folyamatos járólapozás, a padlófűtés és a beépített mennyezeti spotlámpák hangsúlyozzák az igényes kivitelezést. Az emelet három szobával sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál. A nagyméretű fő hálósobához saját fürdőszoba tartozik pezsgőfürdővel, zuhanyzóval és WC-vel. Egy második, tágas szoba ideális gyerekszobaként, világos és szellős hangulatot teremtve. Ehhez csatlakozik egy második fürdőszoba, amely szintén pezsgőfürdővel, zuhanyzóval és WC-vel van felszerelve. Ez az átgondolt elrendezés lehetővé teszi a fő és a gyerekfürdőszobák külön használatát – ideális a mindennapi családi élethez, és további kényelmet biztosít. Egy másik szoba jelenleg gardróbként szolgál, de irodaként vagy gyerekszobaként is funkcionálhat. A tetőtér további két szobát kínál az egyéni lakhatási ötletekhez – legyen szó stúdióról, irodáról vagy vendégszobáról. Egy split klímaberendezés biztosítja a kellemes beltéri klímát. A ház jól átgondolt koncepcióját magas színvonalú muszaki megoldások egészítik ki: A háromrétegu üvegezésű fa-alumínium ablakok elektromos redonyokkal kiváló hő- és hangszigetelést, valamint optimális napvédelmet biztosítanak. Mindhárom szinten padlófűtés gondoskodik a kellemes belső klímáról. A 2015-ben telepített hatékony gázfűtési rendszert napkollektoros rendszer egészíti ki. Két kültéri parkolóhely és egy fali töltőállomás elektromos járművek számára is rendelkezésre áll.

VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach

## Részletes felszereltség

- hochwertige Einbauküche mit freistehendem Küchenblock
- Elektrogeräte von Bosch und Miele (Induktion, Tepan-Yaki-Grill, 2 Wärme-Schubladen, Mikro-Kombigerät, Backofen mit Pyrolyse)
- Umluft-Dunstabzugshaube in Küche
- Wasseranschluss für Standkühlschrank (wird nicht mitverkauft)
- Glastür-Schiebetür im Wohn-/Essbereich
- Kaminofenanschluss im Wohnzimmer möglich
- eingebaute Deckenspot im EG
- Schattenfuge an der Decke im OD und DG
- Whirlpoolbadewannen in beiden Bädern
- Gäste-WC im EG
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- große Bodenfliesen und Laminat mit Trittschallschutz
- Betontreppe EG zu OG
- Holztreppe OG zu DG
- Gegensprechanlage auf jeder Etage
- Hauseingangstür mit Fingerprint-Funktion
- dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Rollläden
- elektrische Außenjalousien im Wohn-/Essbereich
- zusätzliche Sicherheitsbeschläge mit Pilzkopfzapfen an Fenstern und Hauseingangstür
- Fußbodenheizung in allen drei Etagen
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- zwei Klima-Splitgeräte im OG & DG
- zwei Dachfenster Velux Integra mit TouchPad und Regensensor
- Gasheizung von 2015 Firma Wolf
- Solaranlage für Warmwasserversorgung (800L-Speicher) und Heizungsunterstützung
- Vorberetung (Leerrohr) für Photovoltaik vom Dach zum Hauswirtschaftsraum
- Glasfaseranschluss im Haus
- verstärkte Bodenplatte unterm Haus
- 36,5 Poroton-Außenmauerwerk
- Dachziegel von Firma Braas
- 2 Außen-Stellplätze mit Wallbox
- Garten in Süd-Ausrichtung

**VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach**

## Minden a helyszínról

Freisbach gehört zur Verbandsgemeinde Lingenfeld und ist die nördlichste Gemeinde des Landkreises Germersheim. Die wachsende Wohngemeinde liegt zwischen Neustadt an der Weinstraße (17km), Speyer (17km), Landau (18km) und Germersheim (14km). Verschiedene Vereine und traditionelle Dorffeste ermöglichen Ihnen einen schnellen und freundschaftlichen Kontakt zu den rund 1.100 Einwohnern. Für Ihre Kleinsten steht Ihnen ein Kindergarten zur Verfügung. Der ländliche Charakter verschafft dem verkehrsberuhigten Dorf einen hohen Erholungswert.

### Verkehrsanbindung

Über die nahe gelegene B 272 ist Freisbach an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. So erreichen Sie dann über die B9 in ca. 20 Minuten Speyer. Über die B39 erreichen Sie in ca. 20 Minuten Neustadt an der Weinstraße. Größere Städte, wie Mannheim und Ludwigshafen liegen ca. 37 km entfernt. Außerdem ist Freisbach durch eine Busverbindung in das Nahverkehrsnetz eingebunden.



VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

VP azonosító: 25067013 - 67361 Freisbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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