

Oberwiesen

# Moderno appartamento su un unico livello! Bungalow come nuovo su un soleggiato terreno angolare!

**Codice oggetto: 25145258**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 536 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25145258	Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Superficie netta	ca. 121 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a una sola falda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Anno di costruzione	2019		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	26.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.01.2030	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La proprietà



Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La proprietà



Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La proprietà



Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La proprietà



Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La proprietà



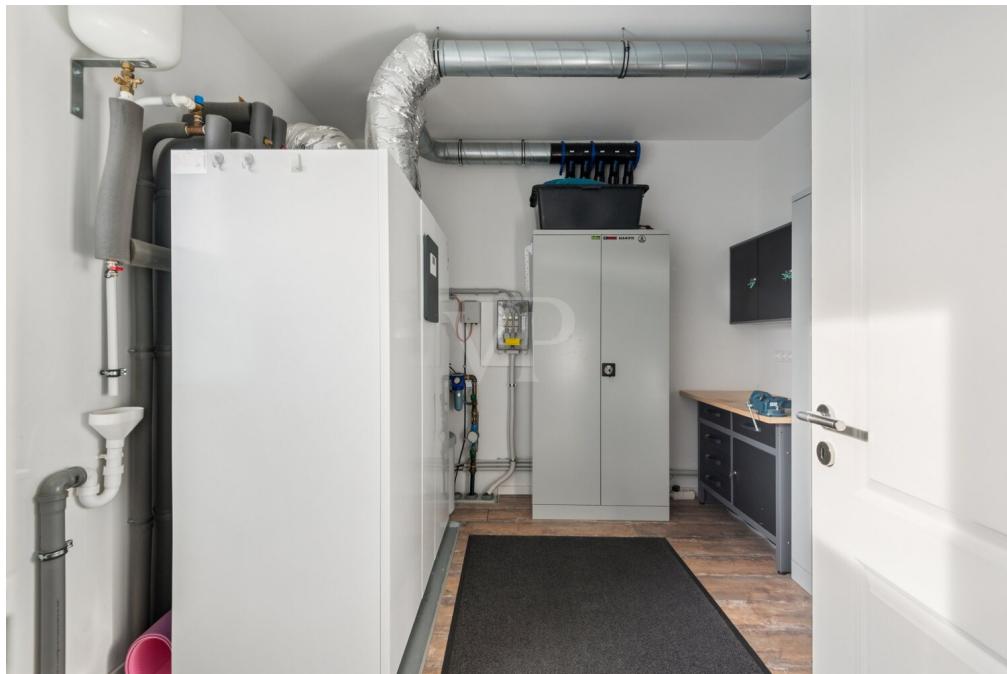
Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La proprietà



Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## La proprietà



Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Una prima impressione

Hai sempre sognato un bungalow moderno? Allora siamo lieti di offrirti la casa dei tuoi sogni! Questo bungalow quasi nuovo, curato nei minimi dettagli e privo di barriere architettoniche, colpisce per la sua architettura moderna, la costruzione a risparmio energetico e lo splendido spazio esterno. Costruita secondo gli standard di efficienza energetica KfW-55, questa casa prefabbricata Massa offre circa 121 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un unico livello e soddisfa i più elevati standard di comfort e qualità della vita. Entrando, noterai immediatamente l'atmosfera spaziosa e luminosa creata dalle finestre a tutta altezza e da una planimetria ben progettata. Il cuore della casa è la zona giorno e pranzo open space con accesso all'ampia terrazza di 65 m<sup>2</sup>, perfetta per rilassarsi all'aperto o intrattenersi con amici e familiari sotto l'elegante pergolato di 10 m<sup>2</sup>. La cucina componibile di alta qualità, luminosa e dotata di elettrodomestici moderni, si integra perfettamente nel design generale e soddisfa ogni desiderio. Oltre al comodo bagno principale, c'è anche una doccia separata per gli ospiti, ideale per ospiti o familiari. Questo soleggiato terreno angolare di circa 536 m<sup>2</sup> offre ampia privacy e relax grazie alla sua posizione e al giardino ben curato. Un ampio garage con ripostiglio integrato offre ampio spazio per veicoli, attrezzi e attrezzature da giardino. Ulteriore spazio di stoccaggio è disponibile in soffitta, pratico e discreto. Questo bungalow combina uno stile di vita moderno e accessibile con una costruzione a risparmio energetico e un ambiente elegante: perfetto per coppie, anziani o una piccola famiglia che apprezzano la qualità, la tranquillità e il comfort. Non perdere questa rara opportunità e prenota oggi stesso un appuntamento per una visita. Non vediamo l'ora di ricevere la tua chiamata.

Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25145258 - 67294 Oberwiesen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Normann Schmidt

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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