

Wachenheim

# Casa di famiglia in una splendida posizione sul fiume Pfrimm!

**Codice oggetto: 25154010**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 722 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

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

Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25154010	Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Anno di costruzione	19932	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	70.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.07.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



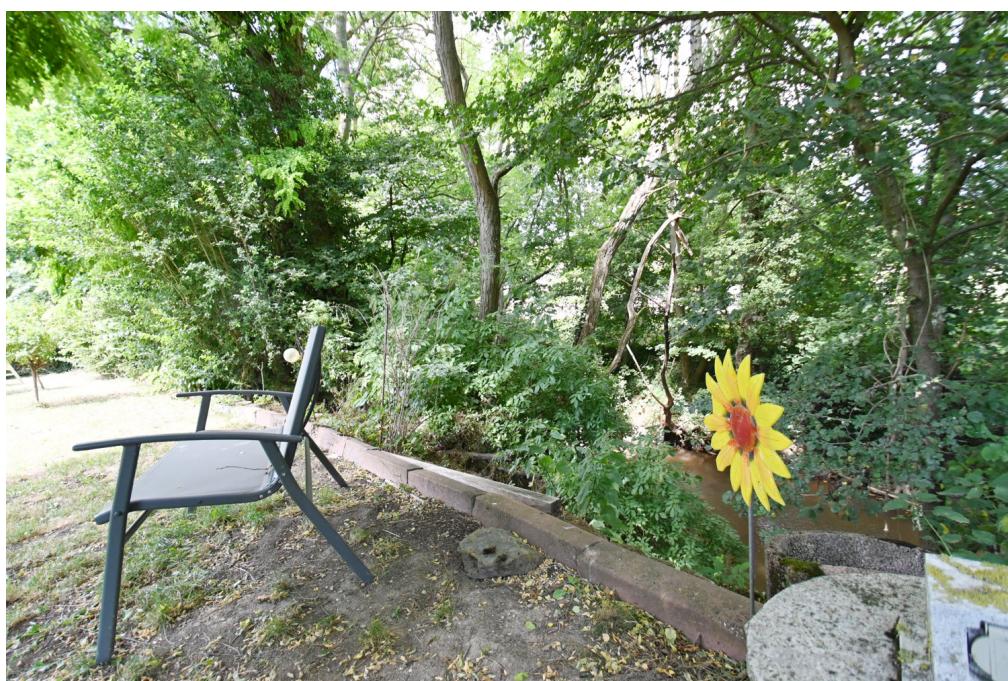
Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## Una prima impressione

Vi aspetta una casa indipendente ben tenuta, situata direttamente sul fiume Pfrimm. La sua posizione eccezionalmente tranquilla in una strada residenziale coniuga un giardino idilliaco lungo il ruscello con la vicinanza al centro di Wachenheim. Con una generosa superficie abitabile di circa 160 metri quadrati e un terreno di 722 metri quadrati, questa proprietà offre ampio spazio per voi e la vostra famiglia. La casa dispone di un totale di cinque stanze, tra cui tre camere da letto, due bagni e una toilette separata. Costruita nel 1993 da Kampa come casa prefabbricata, la proprietà è stata costantemente modernizzata. Gli interventi di modernizzazione hanno incluso, tra le altre cose, la conversione del bagno con doccia al piano terra per renderlo accessibile alle persone con disabilità. La casa è dotata di riscaldamento centralizzato e vanta finiture di alta qualità. Un impianto di aria condizionata è stato installato anche al piano terra, garantendo un clima interno confortevole anche durante i mesi più caldi. Le tapparelle elettriche in gran parte della casa aumentano ulteriormente il comfort. Un punto di forza della proprietà è l'ampia veranda, che inonda gli interni di luce naturale ed è ideale per essere utilizzata come ulteriore spazio abitativo. Inoltre, il seminterrato offre una cantina completa con la possibilità di creare un appartamento separato, aprendo ulteriori possibilità. Anche l'esterno della casa è ben progettato. L'ampio garage singolo offre ampio spazio non solo per un'auto, ma anche per attrezzi da giardino, biciclette e altre attrezzature. Sono disponibili altri due posti auto esterni. Le finestre con doppi vetri garantiscono un'eccellente efficienza energetica e contribuiscono a ridurre i costi delle utenze. Questa casa indipendente ben tenuta si trova in una posizione attraente, idilliaca e assolutamente tranquilla, direttamente sul fiume Pfrimm. Apprezzate un bellissimo giardino idilliaco, la vicinanza alla natura e finiture di alta qualità nella vostra casa luminosa e inondata di luce? Allora questa proprietà, con la sua generosa planimetria, le eccellenze finiture e le opzioni di utilizzo flessibili, inclusa la possibilità di un appartamento separato, è un'opportunità rara per voi! Sono stati effettuati i seguenti ammodernamenti e modifiche: 1998 Installazione del bagno principale al piano superiore; 1998 Realizzazione degli spazi esterni: vialetti, palizzate, giardino; 1999/2000 Realizzazione di una veranda con sistema di ombreggiamento sulla precedente terrazza esposta a ovest; 2000 Spazi esterni: recinzione, cancello d'accesso a due ante con azionamento elettrico e cancello d'ingresso, tettoia; 2007 Installazione di un WC nel seminterrato; 2008 Balcone sul lato sud, nuovo massetto e pavimento in piastrelle; 2009 Nuova porta d'ingresso in alluminio KOMPOtherm di Dreißigacker; 2013 Sostituzione delle finestre nella veranda con vetro isolante; 2014 Sostituzione della tenda da sole nella veranda; 2017 Ristrutturazione del bagno per gli ospiti al piano terra con doccia senza barriere architettoniche; 2019 Installazione motori per le tapparelle elettriche... Azionamento tapparelle con sensori



VON POLL  
REAL ESTATE

solari alle finestre e zanzariere 2024 Installazione aria condizionata nella zona soggiorno-pranzo 2024 Installazione di un nuovo lucernario con tapparella elettrica e sensore solare nel bagno/piano superiore 2025 Rinnovo dell'isolamento del sottotetto (tetto): isolamento del pavimento

**Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## Tutto sulla posizione

### Wachenheim im Zellertal

Umrahmt von der malerischen Landschaft des Zellertals liegt die Weinbaugemeinde Wachenheim idyllisch im Tal der Pfrimm. Wachenheim ist ein Teil der Verbandsgemeinde Monsheim, wo Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Grundschule zu finden sind. Wachenheim blickt auf eine Geschichte lange vor Christi Geburt zurück. Es gibt zahlreiche Funde vom Ende der Steinzeit und auch viele Zeugnisse einer frühen Besiedlung.

Heute überzeugt die Gemeinde Wachenheim neben ihrem Schloss mit Schlossgarten und ihrer historischen Bausubstanz durch ein starkes Miteinander der Dorfbewohner. So hat Wachenheim beim bundesweiten Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ den dritten Platz erreicht. Hier hat Wachenheim u.a. mit dem Projekt überzeugt, zusammen mit Mölsheim eine gemeinsame Kindertagesstätte aufzubauen. Eine Seniorenresidenz ist gerade im Bau.

Eine lebendige Gemeinschaft engagierter Bürger trägt dazu bei, dass die Wachenheimer gern in ihrem Dorf leben.

**Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25154010 - 67591 Wachenheim**

## Partner di contatto

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

Markus Platt

---

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

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

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

---

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