

Freisbach

# Familienfreundlich wohnen mit viel Platz – gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Codice oggetto: 26067014



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 548.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144,94 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 472 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach**

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

**Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26067014</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>548.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 144,94 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Vani</b>	<b>5</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1997</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Garage</b>		

Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>125.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>08.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1997</b>

Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach

## La proprietà



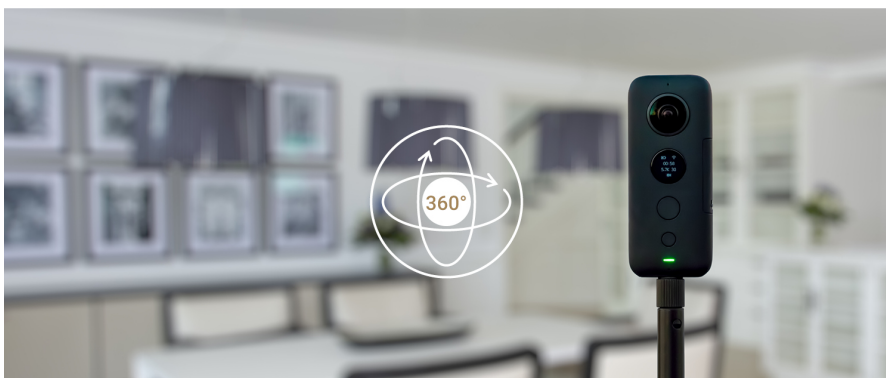
Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach

## La proprietà



**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)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach**

## Una prima impressione

Dieses im Jahr 1997 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung. Auf einem ca. 468 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie mit einer Wohnfläche von rund 145 m<sup>2</sup> den idealen Rahmen für Familien oder individuelle Wohnkonzepte.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer großzügig angelegten Diele, die durch einen hell gefliesten Boden sowie moderne Decken-Spotlights geprägt ist. Neben einem offen gestalteten Wohn-/Essbereich, der einen direkten Zugang auf die westlich ausgerichtete Terrasse ermöglicht, sorgt ein Kaminanschluss für ein ansprechendes Raumgefühl. Die Wandgestaltung ist modern gehalten und die integrierte Medienwand inklusive Anschlussmöglichkeiten ist bereits vorbereitet. Die angrenzende Küche ist mit einer modernen Einbauküche aus dem Jahr 2021 ausgestattet und beeindruckt durch hochwertige Ausstattung und Funktionalität. Küchenfronten in Hochglanzoptik sowie eine stilvolle Granit-Arbeitsplatte unterstreichen das zeitgemäße Ambiente. Viel Stauraum und eine praktische Anordnung der Elektrogeräte erleichtern den Küchenalltag. Zudem befinden sich ein hellgrau gefliestes Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad mit Duschwanne auf dieser Ebene. Ein zusätzliches Zimmer vervollständigt diese Etage.

Über eine elegante Treppe mit Marmorstufen gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier stehen Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie zwei vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung. Das angrenzende Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne und Bidet ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für weiteren Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss. Durch vorhandene Küchenanschlüsse bietet diese Ebene viel Potenzial, ob als eigenes Reich für Jugendliche oder großzügiges Home-Office.

Auch der vollunterkellerte und ausgebaute Keller mit Badezimmer und Küchenanschlüssen eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dieser bietet Ihnen sowohl von innen als auch mit separatem Zugang durch den Garten Flexibilität bei der Nutzung.

Der Garten überzeugt durch einen überdachten Sitzplatz, ein Gartenhaus und ein Gewächshaus – ideal für alle, die gerne im Freien verweilen oder gärtnerische Projekte realisieren möchten.

Das Haus ist mit doppelt verglasten Kunststofffenstern aus dem Jahr 1997 ausgestattet.

**Diese verfügen über manuelle Rollläden, die für angenehmen Licht- und Sichtschutz sorgen. Die Böden im Haus sind mit Fliesen, Vinyl- und Laminatböden gestaltet, die den Räumen eine wertige und zeitgemäße Optik verleihen. Die im Jahr 2023 erneuerte Gas-Zentralheizung (Buderus) sorgt für zuverlässige Wärme. Die verklinkerte Fassade rundet das gepflegte Erscheinungsbild ab und sorgt zugleich für einen langlebigen Witterungsschutz.**

**Für Ihren Fuhrpark stehen eine Einzelgarage mit elektrischem Tor und direktem Hauszugang sowie ein Stellplatz zur Verfügung.**

**Diese Immobilie bietet ein vielseitiges Raumangebot und zahlreiche Möglichkeiten, zeitgemäß und komfortabel zu wohnen.**

**Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach**

## **Dettagli dei servizi**

- freistehendes EFH
- BJ 1997
- Einbauküche von ca. 2021
- offener Wohn-/Essbereich mit Zugang auf Terrasse
- Terrasse in Westausrichtung
- Marmortreppe von KG ins DG
- Kaminanschluss möglich
- hellgrau gefliestes Gäste-WC
- Tageslichtbad weiß raumhoch gefliest mit Duschwanne im EG
- Tageslichtbad weiß raumhoch gefliest mit Dusche, Badewanne und Bidet im OG
- Fliesen, Vinyl- und Laminatboden
- ausgebautes Dachgeschoss mit Anschlüssen für Küche
- ausgebauter Keller mit Bad und Küchenanschlüssen
- verklinkerte Hausfassade
- Gas-Zentralheizung Buderus von 2023
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 1997 mit manuellen Rollläden
- Einzelgarage mit elektrischem Tor und mit direktem Zugang ins Haus
- Garten mit überdachtem Sitzplatz
- komplett eingefriedet
- Gartenhaus
- Gewächshaus
- Kellerzugang von außen und von innen
- ruhige Lage
- Stellplatz

**Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26067014 - 67361 Freisbach**

## **Partner di contatto**

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

**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)**

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

---

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