

Mettenheim

# Vielseitiges Familienanwesen mit Gewerbeoption und ELW zur Erfüllung Ihrer Wohnwünsche!

*Número da propriedade: 24154016*



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

**PREÇO DE COMPRA: 709.000 EUR • ÁREA: ca. 245 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 459 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	24154016	Preço de compra	709.000 EUR
Área	ca. 245 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 121 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1894		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	118.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.01.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim

## O imóvel



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)

**Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim**

## Uma primeira impressão

Willkommen in diesem beeindruckenden historischen Anwesen, einem ehemaligen Winzerhof, dessen Ursprung auf das Jahr 1894 zurückgeht. Mit qualitativen Anbauten im Jahr 2001 sowie umfassenden Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in den Jahren 2008 und 2009 erhielt das Haus eine umfassende Erneuerung und bietet nun höchsten Wohnkomfort kombiniert mit modernen Energiestandards.

Die Immobilie wurde mit hochwertigem Porotonstein umgebaut und verfügt über ISO-Dreifach- sowie ISO-Zweifachverglasung, die eine exzellente Isolierung und Energieeffizienz gewährleisten. Die Heizung erfolgt über eine Gasbrennwerttechnik aus dem Jahr 2001, ergänzt durch eine Solaranlage und eine Photovoltaikanlage, die nicht nur die Energiekosten reduzieren, sondern auch umweltfreundliches Wohnen ermöglichen.

Eine der herausragenden Eigenschaften dieses Anwesens ist der Anbau, durch den eine Einliegerwohnung (ELW) mit separatem Zugang entstanden ist. Diese Einheit bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Büroeinheit, Praxis, vermietete Einheit oder als Wohnbereich für Familienangehörige. Im Wohnbereich des Obergeschosses sorgt ein Kaminofen (Firma HASE, Typ COMO) für angenehme Wärme und Gemütlichkeit. Ein zweiter Kachelofen (Firma BUDERUS) bietet in der Einliegerwohnung zusätzliche Wohlfühlatmosphäre im Anbau.

Die großzügige Raumaufteilung des Hauses repräsentiert klassischen Charme gepaart mit modernem Komfort. Im Obergeschoss befindet sich eine hochwertige Küche, die im Kaufpreis inbegriffen ist und keine Wünsche offen lässt. Die Küche, ausgestattet mit modernen Geräten, bietet den idealen Raum für kulinarische Entfaltungen.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die großflächige Doppelgarage. Besonders für Gewerbetreibende stellt diese einen erheblichen Vorteil dar, da hier ausreichend Platz für Traktoren bzw. Transporter geboten wird. Darüber hinaus bietet die unbebaute Grundstücksfläche neben der Industriegarage weiteres Erweiterungspotential, wodurch die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach optimal umgesetzt werden kann.

Die Immobilie bietet durch ihre besondere Lage und Ausstattung die Möglichkeit, das Leben in einer historischen Umgebung zu genießen, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Die Verbindung aus traditionellem Winzerhof und modernen Wohnstandards macht dieses Haus zu einer einzigartigen Gelegenheit.

Bitte, klären Sie vor einem Besichtigungstermin die Finanzierbarkeit ab.

**Número da propriedade: 24154016 - 67582 Mettenheim**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Markus Platt

---

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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