

Gundersheim

# Naturnahes Wohnen mit Flair und großem Garten!

Número da propriedade: 25154016



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

PREÇO DE COMPRA: 398.000 EUR • ÁREA: ca. 145,2 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 375 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25154016	Preço de compra	398.000 EUR
Área	ca. 145,2 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1965		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	187.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.03.2028	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim

## 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: 25154016 - 67598 Gundersheim**

## Uma primeira impressão

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Angebot: Diese moderne Doppelhaushälfte vereint durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Sanierung und zahlreiche technische Highlights auf insgesamt ca. 145,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das 1965 erbaute Haus präsentiert sich nach umfangreicher Modernisierung im Erstbezug und überzeugt mit einer klar strukturierten Raumaufteilung sowie einer Vielzahl zeitgemäßer Ausstattungsdetails.

Das ca. 375 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet großzügigen Freiraum rund um das Haus und viel Platz für individuelle Gartengestaltung. Die Immobilie erstreckt sich über Erdgeschoss und Souterrain und umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei modern ausgestattete Bäder.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die offene, lichtdurchflutete Gestaltung auf. Der Wohnbereich ist zur großen Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>) hin ausgerichtet, welche direkt in den Garten führt. Bodentiefe, einbruchhemmende Fenster gewährleisten Helligkeit und gewähren zugleich einen harmonischen Übergang nach außen – ein Fensterelement im Wohnbereich verfügt über ISO-Dreifachverglasung, alle anderen Fenster wurden mit ISO-Zweifachverglasung erneuert.

Die großzügige und wertige Einbauküche ist ein echtes Highlight für alle, die gerne kochen und genießen.

Der angrenzende Essbereich bietet genug Raum für Familie und Gäste. Ein Kamin mit 9 kW Nennleistung sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre. Zusätzlich wurden vier Klimageräte installiert, die im Sommer für angenehmes Raumklima sorgen. Im Souterrain ergänzen zwei helle Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer (ideal als Büro oder zusätzliches Schlafzimmer) das Raumangebot.

Ein Vorratsraum und ein separater Heizungsraum bieten praktische Nutzflächen. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Gas-Brennwertheizung der Firma Viessmann, die für Effizienz und Zuverlässigkeit steht.

Moderne Technik und Komfort ziehen sich durch das gesamte Objekt. Für nachhaltige Energie sorgt eine PV-Anlage mit einer Nennleistung von 3,6 kWp, die 2024 zusammen mit dem gedämmten Anbaudach installiert wurde.

In der Garage befindet sich eine Wallbox sowie ein Starkstromanschluss – optimal für das Laden Ihres Elektrofahrzeugs.

Sämtliche Innentüren wurden im Rahmen der Renovierung erneuert, darunter moderne Loft-Glasschiebetüren, die ein offenes und harmonisches Wohngefühl schaffen. Haus- und

**Nebeneingangstür wurden ebenfalls 2024 ersetzt und bieten zeitgemäßem Sicherheitsstandard.**

**Die Lage des Hauses ermöglicht eine angenehme Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.**

**Dieses umfassend modernisierte Objekt mit hochwertiger Ausstattung und innovativen Energiekonzepten lädt Sie ein, zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau zu erleben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den durchdachten Details dieser besonderen Immobilie.**

**Bitte, klären Sie vor der Besichtigung die Finanzierbarkeit ab!**

**Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim**

## **Detalhes do equipamento**

**Umfassend modernisiert seit 2018**

**Viessmann Gas-Brennwertheizung (2018) inkl. Heizkörper und Leitungen**

**Wasser- und Abwasserleitungen erneuert (2018)**

**Zwei Bäder vollständig modernisiert (2018)**

**Komplette Elektrik erneuert (2023, EG + UG inkl. Leitungen , Sicherungen, Unterverteilungen)**

**Klimageräte (2023)**

**Kaminofen im Wohnzimmer (2023)**

**Einbauküche (2024)**

**Anbaudach erneuert und gedämmt (2024)**

**Photovoltaikanlage (2024)**

**Fenster im Anbau vollständig erneuert (2018/2024)**

**Garten und Terrasse neu angelegt (2024)**

**Automatische Bewässerungsanlage mit versenkbaren Sprinklern(2024)**

**Neue Haus- und Nebeneingangstür (2024)**

**Rasenmäroboter vorhanden (optional erwerbbar)**

**Número da propriedade: 25154016 - 67598 Gundersheim**

## **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**

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

---

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