

Freisbach

Moderne Architektur trifft Energieeffizienz in attraktivem Wohnumfeld

Número da propriedade: 25067013



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 210 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 486 m²

Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25067013	Preço de compra	749.000 EUR
Área	ca. 210 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	6	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2015	Área útil	ca. 12 m ²
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	70.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.06.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

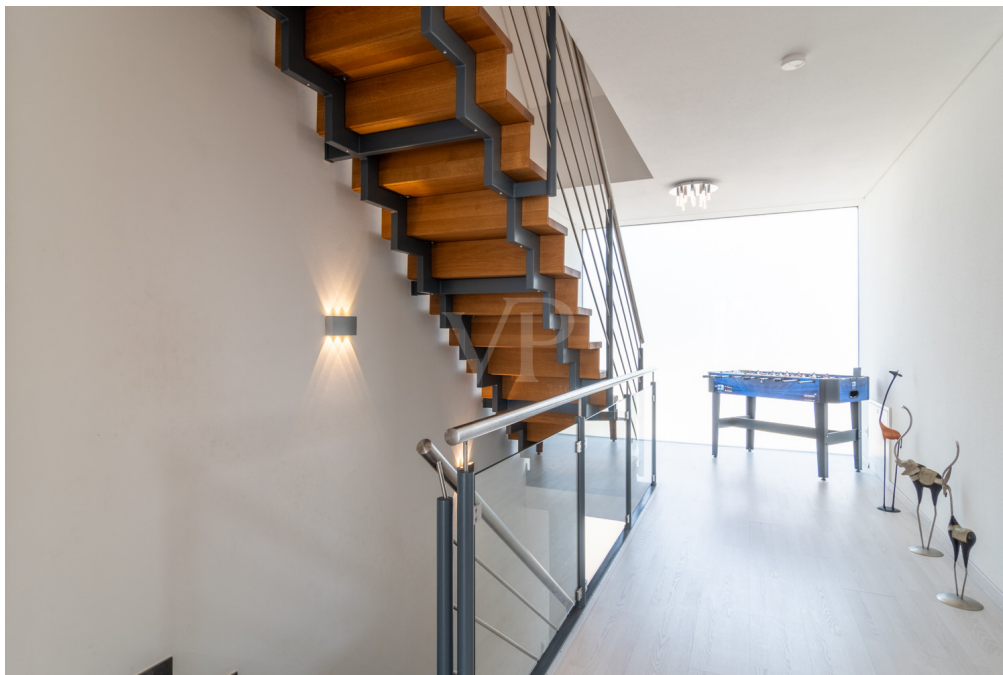
Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

O imóvel



Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

O imóvel



Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

O imóvel



Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

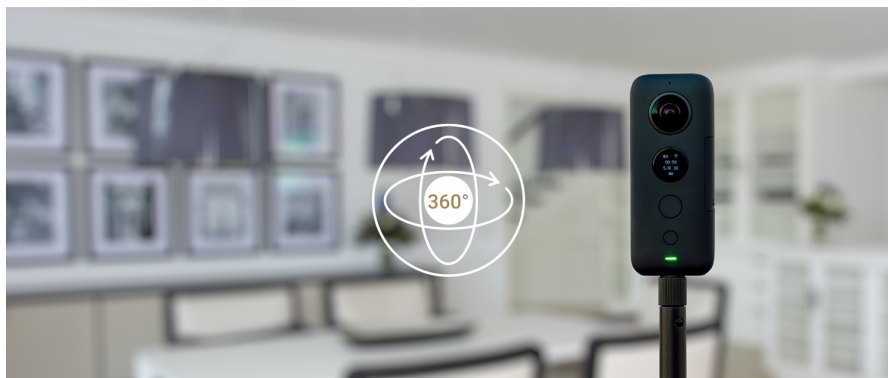
O imóvel



Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VP

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

Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

Uma primeira impressão

Dieses energieeffiziente Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Freisbach bietet Ihnen auf drei Etagen moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept für die ganze Familie. Mit rund 210?m² Wohnfläche verteilt auf sechs Zimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC bietet dieses Haus ein hohes Maß an Wohnkomfort – ideal für Familien, die ein stilvolles Zuhause mit zukunftsorientierter Technik suchen.

Der Eingangsbereich des Hauses vermittelt bereits einen ersten Eindruck von der hochwertigen Ausstattung. Die moderne Hauseingangstür mit integriertem Fingerprint-System eröffnet den Zugang zum Erdgeschoss, das mit einer durchdachten Raumstruktur beeindruckt. Das Wohn-/Esszimmer mit ca. 36?m² Wohnfläche überzeugt durch seine Großzügigkeit und Helligkeit. Bodentiefe Fensterfronten schaffen ein offenes Raumgefühl und ermöglichen den direkten Zugang zur sonnigen, nach Süden ausgerichteten Terrasse und zum Garten. Eine elektrisch steuerbare Außenjalousie sorgt für optimalen Sonnenschutz. Der vorbereitete Kaminofenanschluss bietet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Die hochwertige Einbauküche ist offen in den Wohnbereich integriert und überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus Design und Funktionalität. Der maßgeschneiderte Küchenblock wird durch moderne Markengeräten ergänzt. Ein Gäste-WC sowie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit genügend Raum für Heizung, Waschmaschine und Regale runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Der durchgängig verlegte Fliesenboden, eine vollflächige Fußbodenheizung sowie integrierte Deckenspots betonen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Das Obergeschoss bietet mit drei Zimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes, direkt angeschlossenes Bad en suite, das mit einer Whirlpool Badewanne, Dusche und WC ausgestattet ist. Ein zweites, geräumiges Zimmer eignet sich als Kinderzimmer und bietet eine freundliche Atmosphäre mit viel Tageslicht. Direkt nebenan befindet sich ein zweites Badezimmer, ebenfalls mit Whirlpool Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Diese durchdachte Aufteilung hat den Vorteil, dass Eltern- und Kinderbad getrennt nutzbar sind – ideal für den Familienalltag und ein Plus an Komfort. Ein weiteres Zimmer wird aktuell als Ankleidezimmer genutzt, kann aber auch als Büro oder Kinderzimmer dienen.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Räume für individuelle Wohnideen bereit – sei es als Studio, Arbeits- oder Gästebereich. Ein Klima-Splitgerät sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Das durchdachte Gesamtkonzept dieses Hauses wird durch eine hochwertige technische

Ausstattung vollendet: Dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster mit elektrischen Rollläden gewährleisten exzellente Wärme- und Schalldämmung sowie optimalen Sonnenschutz. Die Fußbodenheizung auf allen drei Ebenen sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die effiziente Gasheizung aus dem Baujahr 2015 wird durch eine Solaranlage ergänzt. Zwei Außenstellplätze und eine Wallbox für Elektrofahrzeuge gehören ebenfalls zum Angebot.

Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

Detalhes do equipamento

- hochwertige Einbauküche mit freistehendem Küchenblock
- Elektrogeräte von Bosch und Miele (Induktion, Tepan-Yaki-Grill, 2 Wärme-Schubladen, Mikro-Kombigerät, Backofen mit Pyrolyse)
- Umluft-Dunstabzugshaube in Küche
- Wasseranschluss für Standkühlschrank (wird nicht mitverkauft)
- Glastür-Schiebetür im Wohn-/Essbereich
- Kaminofenanschluss im Wohnzimmer möglich
- eingebaute Deckenspots im EG
- Schattenfuge an der Decke im OD und DG
- Whirlpoolbadewannen in beiden Bädern
- Gäste-WC im EG
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- große Bodenfliesen und Laminat mit Trittschallschutz
- Betontreppe EG zu OG
- Holztreppe OG zu DG
- Gegensprechanlage auf jeder Etage
- Hauseingangstür mit Fingerprint-Funktion
- dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Rollläden
- elektrische Außenjalousien im Wohn-/Essbereich
- zusätzliche Sicherheitsbeschläge mit Pilzkopfpzapfen an Fenstern und Hauseingangstür
- Fußbodenheizung in allen drei Etagen
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- zwei Klima-Splitgeräte im OG & DG
- zwei Dachfenster Velux Integra mit TouchPad und Regensensor
- Gasheizung von 2015 Firma Wolf
- Solaranlage für Warmwasserversorgung (800L-Speicher) und Heizungsunterstützung
- Vorberetung (Leerrohr) für Photovoltaik vom Dach zum Hauswirtschaftsraum
- Glasfaseranschluss im Haus
- verstärkte Bodenplatte unterm Haus
- 36,5 Poroton-Außenmauerwerk
- Dachziegel von Firma Braas
- 2 Außen-Stellplätze mit Wallbox
- Garten in Süd-Ausrichtung

Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25067013 - 67361 Freisbach

Pessoa de contacto

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

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

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

www.von-poll.com