Freisbach

Stilvolles, ruhiges Wohnen in modernem, energieeffizientem Zuhause

Objektnummer: 25067013



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 486 m²

Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25067013
Wohnfläche	ca. 210 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	70.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.06.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

Die Immobilie

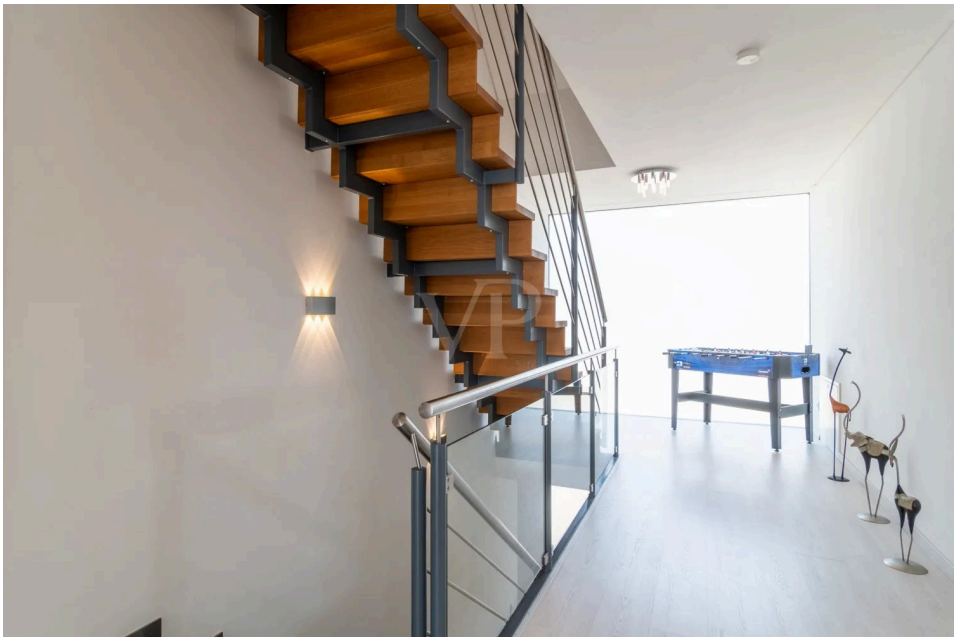




Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

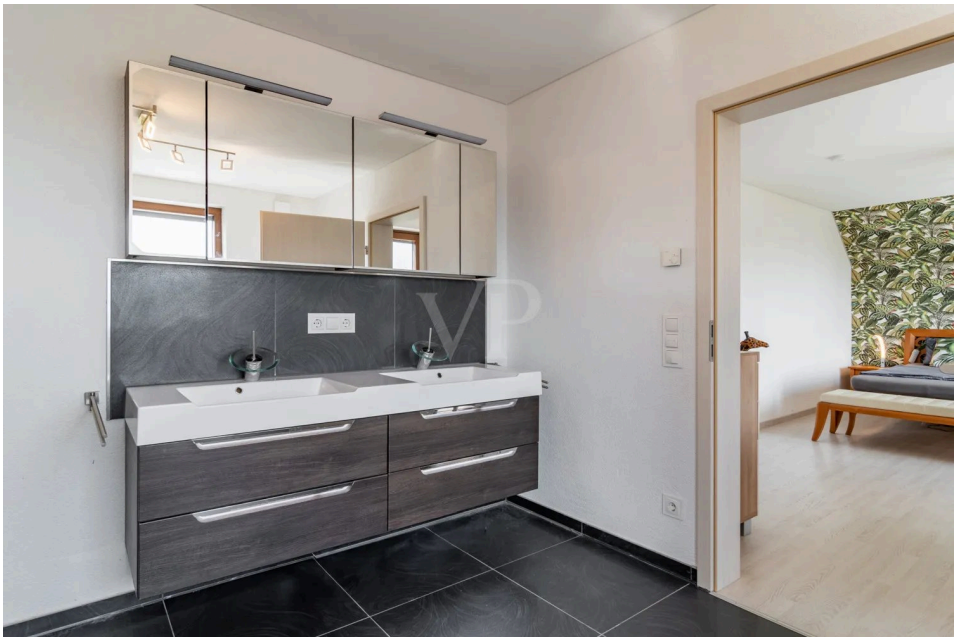
Die Immobilie





Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

Ein erster Eindruck

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 helle 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.

Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

Ausstattung und Details

- 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 Pilzkopfzapfen 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 (1.000Mbit)
- verstärkte Bodenplatte unterm Haus
- 36,5 Poroton-Außenmauerwerk
- Dachziegel von Firma Braas
- 2 Außen-Stellplätze mit Wallbox
- Garten in Süd-Ausrichtung

Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25067013 - 67361 Freisbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com