Freisbach

Modern, energy-efficient detached house with garden in a quiet, family-friendly residential area

Property ID: 25067013



PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m^2 • ROOMS: 6 • LAND AREA: 486 m^2

Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

At a glance

Property ID	25067013
Living Space	ca. 210 m²
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	2015
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	749.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 12 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.06.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	70.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

The property

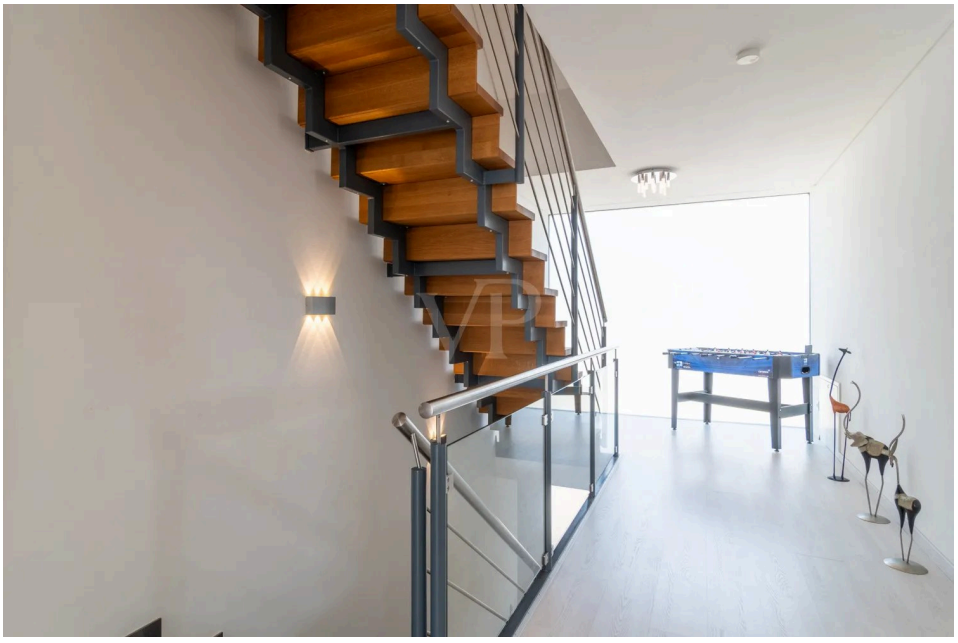




Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

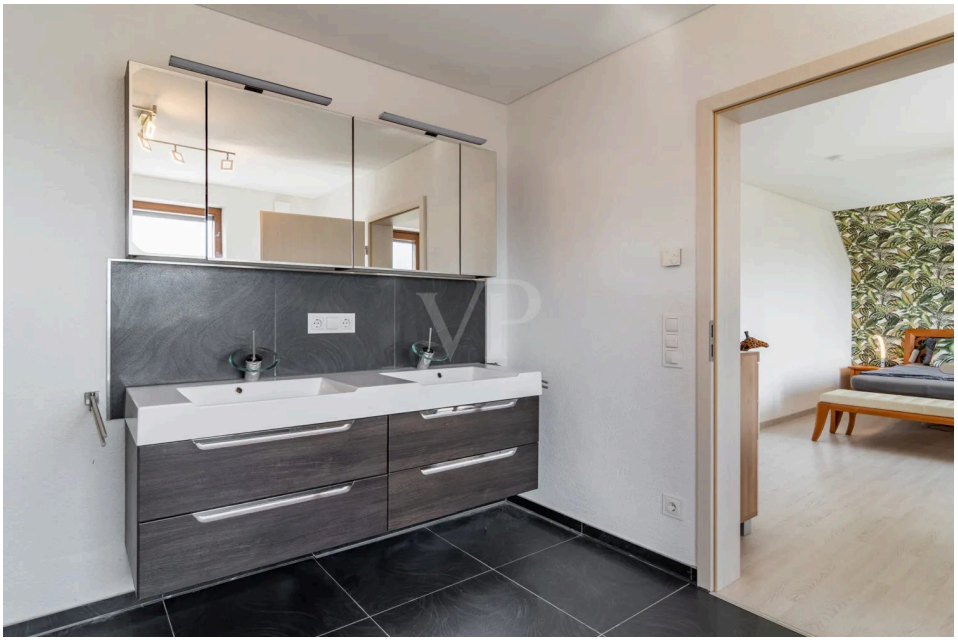
The property





Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

The property





Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

The property





Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

The property



Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

A first impression

This energy-efficient detached house in a quiet residential area of Freisbach offers modern architecture, high-quality features, and a well-designed living concept for the whole family across three floors. With approximately 210 m² of living space distributed across six rooms, two bathrooms, and a guest WC, this house offers the highest level of comfort – ideal for families seeking a stylish home with future-proof technology. The entrance area immediately conveys a sense of the high-quality features. The modern front door with an integrated fingerprint system provides access to the ground floor, which impresses with its well-thought-out layout. The living/dining room, with approximately 36 m² of living space, is spacious and bright. Floor-to-ceiling windows create an open feel and provide direct access to the sunny, south-facing terrace and garden. An electrically operated exterior blind ensures optimal sun protection. The pre-installed connection for a fireplace offers additional design possibilities. The high-quality fitted kitchen is seamlessly integrated into the living area and impresses with its successful combination of design and functionality. The custom-designed kitchen unit is complemented by modern brand-name appliances. A guest WC and a spacious utility room with ample space for heating, a washing machine, and shelving complete the ground floor. Continuous tiled flooring, underfloor heating throughout, and integrated ceiling spotlights emphasize the high-end finishes. The upper floor offers versatile usage options with three rooms. The generously sized master bedroom features an en-suite bathroom with a whirlpool bathtub, shower, and WC. A second, spacious room is ideal as a children's bedroom and offers a bright and airy atmosphere. Adjacent to this is a second bathroom, also equipped with a whirlpool bathtub, shower, and WC. This well-thought-out layout allows for separate use of the master and children's bathrooms – ideal for everyday family life and providing added comfort. Another room is currently used as a dressing room but could also serve as an office or children's bedroom. The attic offers two further rooms for individual living ideas – whether as a studio, office, or guest suite. A split air conditioning unit ensures a comfortable indoor climate. The well-thought-out overall concept of this house is complemented by high-quality technical features: Triple-glazed wood-aluminum windows with electric roller shutters ensure excellent thermal and sound insulation as well as optimal sun protection. Underfloor heating on all three levels provides a comfortable indoor climate. The efficient gas heating system, installed in 2015, is supplemented by a solar thermal system. Two outdoor parking spaces and a wallbox for electric vehicles are also included.

Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

Details of amenities

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

Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

All about the location

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.

Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 70.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25067013 - 67361 Freisbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Doppler

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com