Freisbach

Moderna casa indipendente a risparmio energetico con giardino in una tranquilla zona residenziale adatta alle famiglie

Codice oggetto: 25067013



PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 486 m^2

Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25067013
Superficie netta	ca. 210 m²
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	70.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

La proprietà

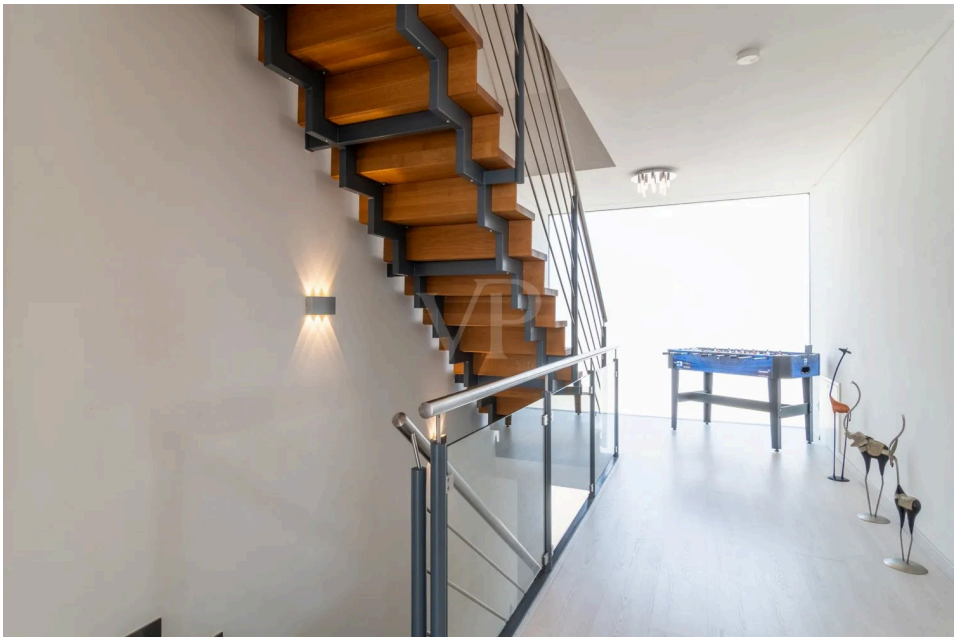




Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

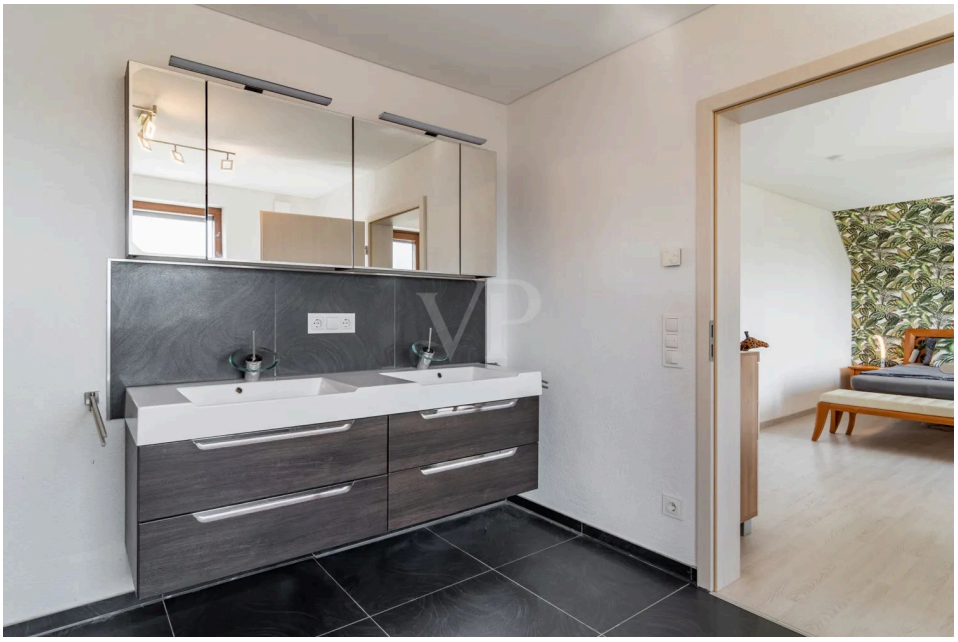
La proprietà





Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

La proprietà





Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

La proprietà





Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

La proprietà



Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

Una prima impressione

Questa casa indipendente a risparmio energetico, situata in una tranquilla zona residenziale di Freisbach, offre un'architettura moderna, finiture di alta qualità e un concetto abitativo ben progettato per tutta la famiglia, distribuito su tre piani. Con circa 210 m² di superficie abitabile distribuiti in sei stanze, due bagni e un WC per gli ospiti, questa casa offre il massimo comfort, ideale per le famiglie che cercano una casa elegante con tecnologie all'avanguardia. L'ingresso trasmette immediatamente l'idea di finiture di alta qualità. La moderna porta d'ingresso con sistema di impronte digitali integrato dà accesso al piano terra, che colpisce per la sua distribuzione ben studiata. Il soggiorno/sala da pranzo, con circa 36 m² di superficie abitabile, è spazioso e luminoso. Le finestre a tutta altezza creano una sensazione di apertura e offrono accesso diretto alla soleggiata terrazza esposta a sud e al giardino. Una tenda esterna ad azionamento elettrico garantisce una protezione solare ottimale. La predisposizione per il collegamento di un camino offre ulteriori possibilità di progettazione. La cucina componibile di alta qualità si integra perfettamente nella zona giorno e colpisce per la sua riuscita combinazione di design e funzionalità. La cucina, progettata su misura, è completata da moderni elettrodomestici di marca. Un bagno per gli ospiti e un ampio ripostiglio con ampio spazio per il riscaldamento, una lavatrice e scaffalature completano il piano terra. Pavimento piastrellato continuo, riscaldamento a pavimento in tutta la casa e faretti integrati a soffitto sottolineano le finiture di alta qualità. Il piano superiore offre versatili possibilità di utilizzo con tre stanze. La spaziosa camera da letto principale dispone di un bagno privato con vasca idromassaggio, doccia e WC. Una seconda, spaziosa stanza è ideale come camera per i bambini e offre un'atmosfera luminosa e ariosa. Adiacente a questa si trova un secondo bagno, anch'esso dotato di vasca idromassaggio, doccia e WC. Questa disposizione ben studiata consente l'uso separato dei bagni padronale e dei bambini, ideale per la vita familiare quotidiana e per un maggiore comfort. Un'altra stanza è attualmente utilizzata come spogliatoio, ma potrebbe anche essere utilizzata come ufficio o camera per i bambini. La mansarda offre altre due stanze per soluzioni abitative personalizzate, che si tratti di studio, ufficio o suite per gli ospiti. Un condizionatore split garantisce un clima interno confortevole. Il concept generale ben studiato di questa casa è completato da caratteristiche tecniche di alta qualità: finestre in legno-alluminio con tripli vetri e tapparelle elettriche garantiscono un eccellente isolamento termico e acustico, nonché un'ottima protezione solare. Il riscaldamento a pavimento su tutti e tre i piani garantisce un clima interno confortevole. L'efficiente impianto di riscaldamento a gas, installato nel 2015, è integrato da un impianto solare termico. Sono inclusi anche due posti auto esterni e una wallbox per veicoli elettrici.

Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25067013 - 67361 Freisbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Doppler

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com