Hahnheim

Maison familiale en pleine nature avec appartement indépendant, jardin bien entretenu avec étang et garage double pour le bonheur de votre famille !

CODE DU BIEN: 25154018



PRIX D'ACHAT: 769.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 168 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 544 m^2

CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25154018
Surface habitable	ca. 168 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	769.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 94 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	68 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété

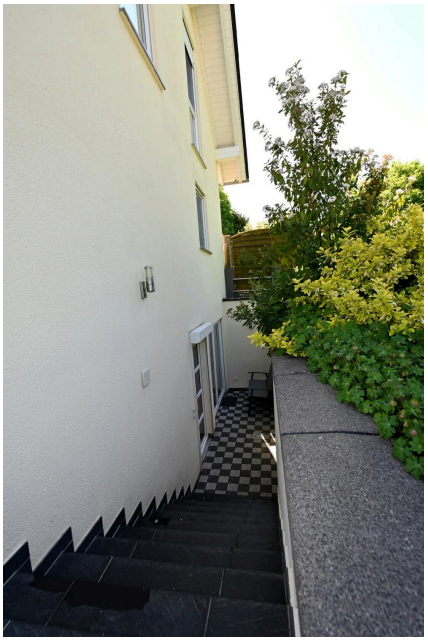




CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

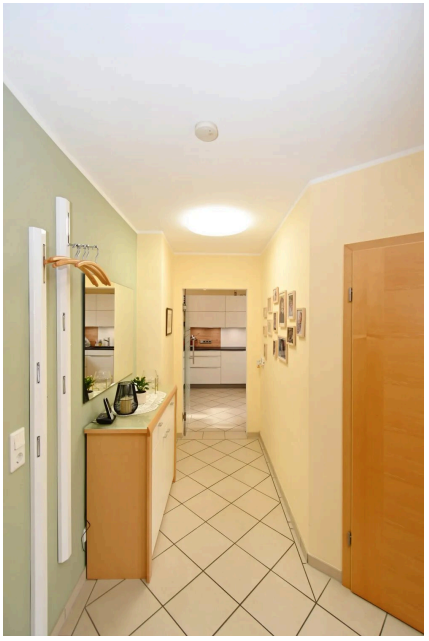
La propriété





CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

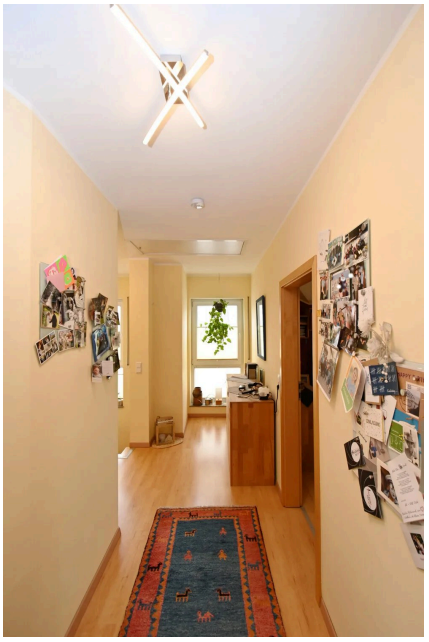
La propriété

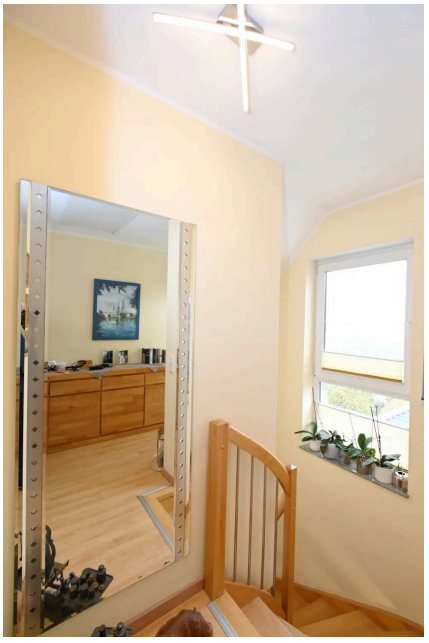




CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété

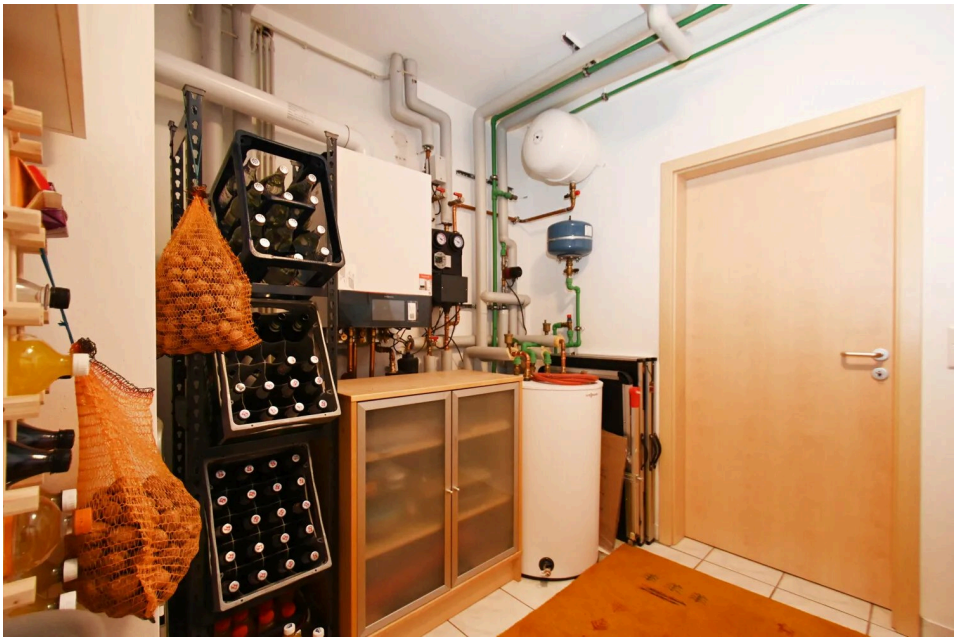




CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

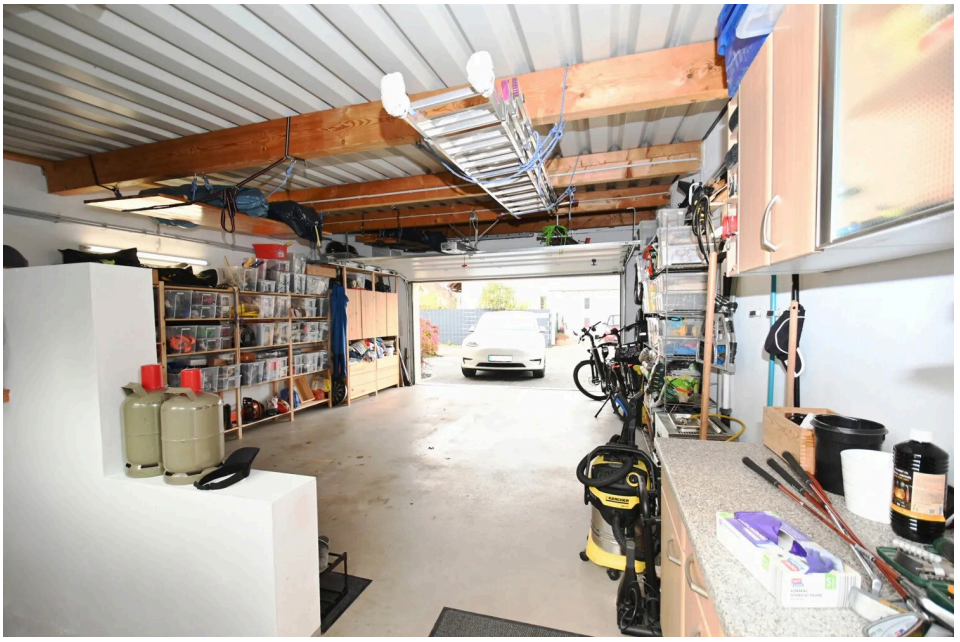
La propriété





CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 2003 et en excellent état, offre une surface habitable généreuse d'environ 168 m² sur un terrain d'environ 544 m². Son agencement bien pensé et ses finitions de haute qualité garantissent un confort optimal. La propriété bénéficie d'une distribution astucieuse avec un total de cinq pièces, dont quatre chambres et trois salles de bains, offrant ainsi une grande flexibilité d'aménagement pour les familles, les couples ou ceux qui recherchent davantage d'espace. L'entrée accueillante séduit par sa luminosité et sa fonctionnalité. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un vaste espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. De là, vous accédez directement à la terrasse et au jardin paysager, un espace offrant de nombreuses possibilités d'expression personnelle et de loisirs. Une cheminée en briques diffuse une chaleur agréable lors des journées froides et invite à la détente en soirée. La cuisine spacieuse et haut de gamme, idéalement située à proximité de la salle à manger, est équipée de toutes les connexions nécessaires, permettant ainsi la réalisation d'aménagements personnalisés. L'espace de vie de ce rez-de-chaussée est complété par une salle de douche moderne et spacieuse. À l'étage, vous trouverez trois chambres spacieuses, offrant de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, suites parentales ou bureaux. La conception bien pensée des pièces permet une grande flexibilité d'ameublement. Une salle de bain familiale complète apporte un confort supplémentaire. Lumineuse et baignée de lumière naturelle, cette salle de bain à l'étage est équipée d'une baignoire, d'une grande douche à l'italienne et d'une baie vitrée. Le sous-sol offre un havre de paix avec un sauna, une salle de douche et une terrasse attenante. Il est également possible de transformer cet espace en appartement indépendant, le sauna pouvant être remplacé par une cuisine. Tous les raccordements nécessaires sont déjà en place. Une troisième option est envisageable, le sous-sol disposant d'une entrée séparée, ce qui permet une utilisation commerciale. La maison est entourée d'un jardin bien entretenu, offrant un vaste espace pour jouer, se détendre ou jardiner. Une allée et un garage double permettent de garer vos véhicules facilement et en toute sécurité à proximité immédiate de la maison. Le garage est accessible directement depuis la maison individuelle. Cette maison se distingue par son excellent état et ses finitions de grande qualité. Les matériaux haut de gamme utilisés pour les sols, les sanitaires et les fenêtres ont été soigneusement sélectionnés, garantissant ainsi durabilité et pérennité. Située dans un quartier résidentiel calme et agréable, bénéficiant d'une bonne infrastructure, la propriété se trouve à proximité immédiate de commerces, d'écoles et de crèches. L'excellente desserte par les transports en commun et l'accès rapide à l'autoroute offrent une grande flexibilité au quotidien.

CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

Détails des commodités

•Grundstück 544 qm, Wohnfläche 168 qm , Nutzfläche ca.94 qm.
•Massivbauweise mit Porotonsteinen und Dacheindeckung mit Tonziegeln, Granit Fensterbänke
•Viele Steckdosen und SAT-Anlage
•Doppelgarage mit ca. 40 qm Nutzfläche, 2 Stellplätze, Zugang vom Haus und Garten
•Markise und Seitenmarkise
•Wallbox 11 KW, lässt sich auf 22 KW umrüsten.
•Überwachungskamera Arlo und Ring
•Entkalkungsanlage
•Gasheizung mit Warmwasserbereitung.
•Hochwertige Sauna mit Dampfbad (Lautsprecher und LED-Beleuchtung).
•Gartenhaus
•Solaranlage 5,5 Kwp, 5000-6000 Kwh/anno, Vergütung bis 10/2030=33,03 ct bei Einspeisung und 16,38 ct bei Selbstverbrauch ca.1700€/Anno
•Balkonkraftwerk
•Elektrische Rollläden fast überall (Smarthome)
•Klimaanlage im Schlafzimmer
•Fußbodenheizung EG, Heizungsschleife im Bad OG.
•Warmwasser-Vorlauf
•Fliegengitter erneuert 2023/24
•Hochwertige Einbauküche (2020) mit Miele Geräten und Granitplatte.
•Kamin
•Regenwasserzisterne
•Gartenbewässerung mit 3 Kreisen, Außenwasseruhr.
•Etliche Stromentnahmestellen im Garten.
•Rasenroboter
•Hochwertiges Gewächshaus (2022)
•Sichtschutzwand mit Tür hinter dem Gartenhaus (2022, 2000)
•Großer Gartenteich
•Glasfaser ab Ende 2025, Anfang 2026.
•Zugang zur Garage und von dort ins Haus über Zahlenschlösser.
•„versteckte Terrassentür“

CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25154018 - 55278 Hahnheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Markus Platt

Petersstraße 18, 67547 Worms
Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0
E-Mail: worms@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com