Hahnheim

Casa unifamiliare immersa nella natura con appartamento separato, giardino ben curato con laghetto e garage doppio per la felicità della vostra famiglia!

Codice oggetto: 25154018



PREZZO D'ACQUISTO: 769.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 544 m²

Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

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

Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25154018
Superficie netta	ca. 168 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	769.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 94 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	20.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	68 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà





Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà

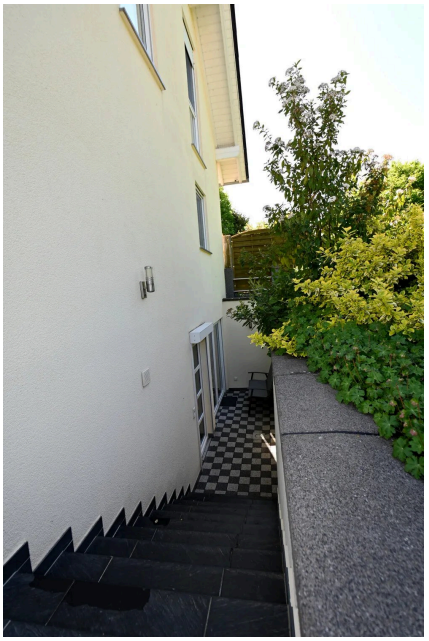




Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà





Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

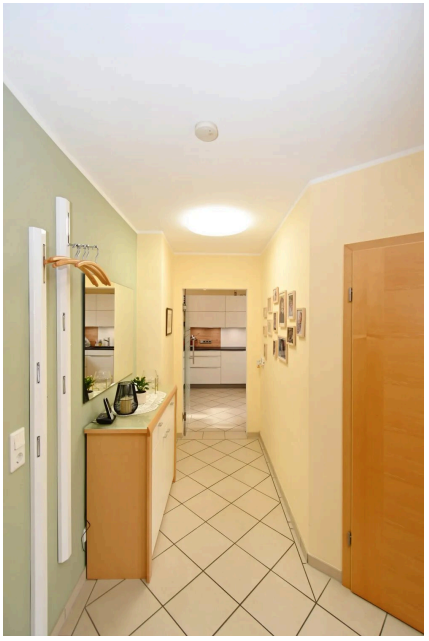
La proprietà





Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà





Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà





Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà





Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà





Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà





Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

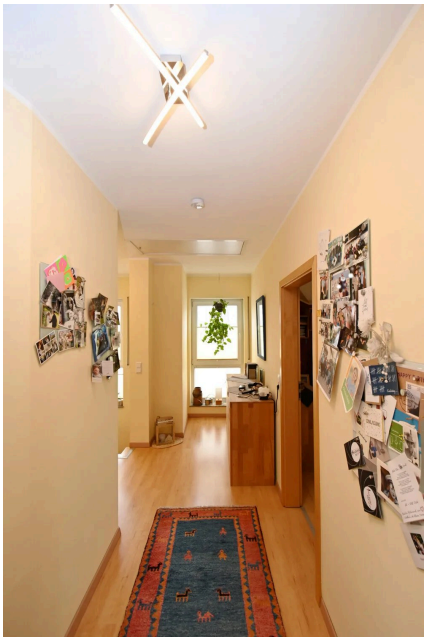
La proprietà

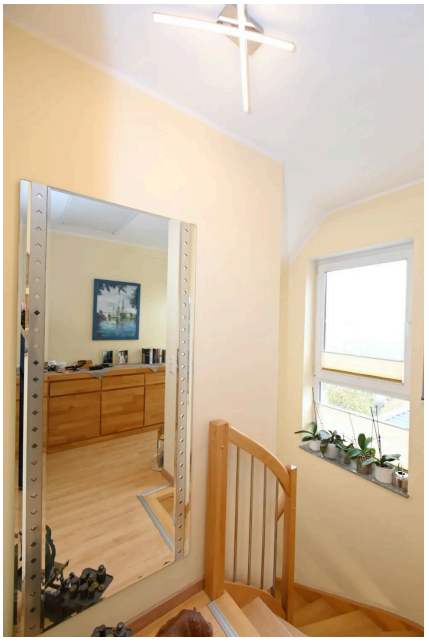




Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà





Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà





Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà

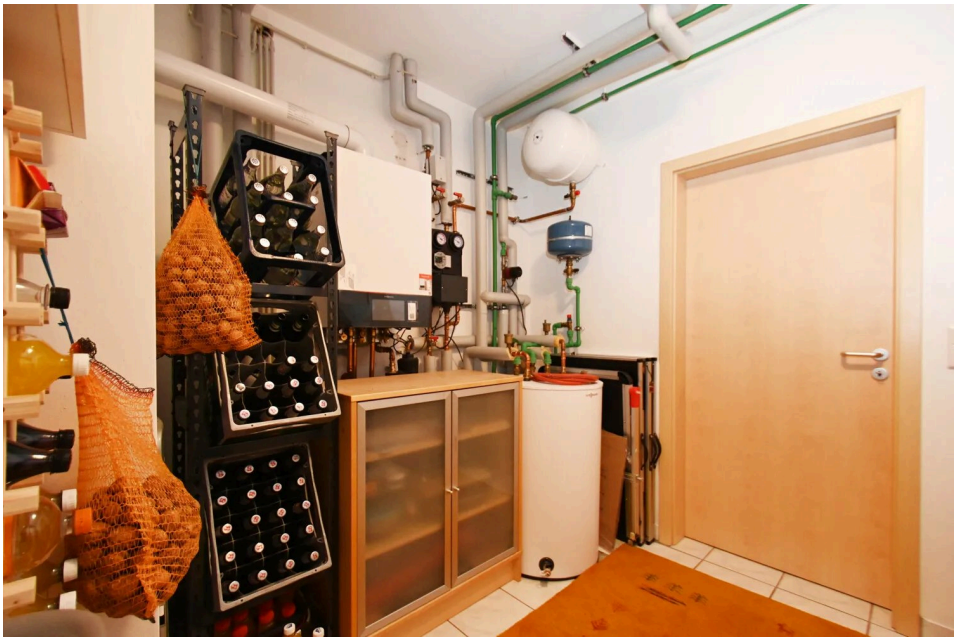




Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

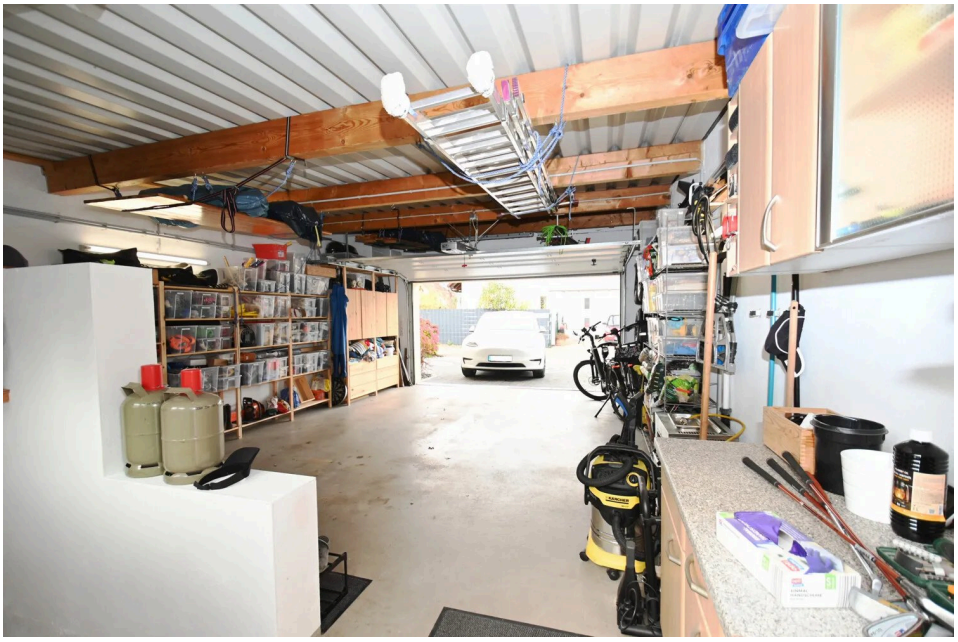
La proprietà





Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà





Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

La proprietà



Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 2003, offre un'ampia superficie abitabile di circa 168 m² su un terreno di circa 544 m². La sua distribuzione ben progettata e le finiture di alta qualità garantiscono un elevato comfort abitativo. La proprietà vanta una planimetria intelligente con un totale di cinque locali, tra cui quattro camere da letto e tre bagni, offrendo soluzioni abitative flessibili per famiglie, coppie o per chi necessita di più spazio. La casa vi accoglie con un accogliente ingresso che colpisce per la sua luminosità e funzionalità. Al piano terra si trovano l'ampia zona giorno e pranzo open space, inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre. Da qui si accede direttamente alla terrazza e al giardino ben curato, uno spazio che offre numerose possibilità di espressione personale e di svago. Un camino in mattoni offre un piacevole tepore nelle giornate fredde e invita a rilassarsi la sera. La spaziosa cucina di alta qualità è comodamente posizionata accanto alla zona pranzo ed è dotata di tutti gli allacciamenti necessari, consentendo la realizzazione di progetti personalizzati. Lo spazio abitativo di questo piano è completato da un bagno con doccia moderno e di ampie dimensioni. Al piano superiore si trovano tre spaziose camere da letto, che offrono una varietà di utilizzi: come cameretta per bambini, camera padronale o ufficio. Gli ambienti, progettati con cura, consentono opzioni di arredamento versatili e flessibili. Un bagno completo per la famiglia offre ulteriore comfort. Questo bagno luminoso e con luce naturale al piano superiore è dotato di vasca da bagno, ampia doccia senza barriere architettoniche e una parete finestrata. Il seminterrato offre un'oasi di relax con sauna, bagno con doccia e terrazza adiacente. Anche la conversione di questo spazio in un appartamento indipendente è facilmente realizzabile, poiché la sauna può essere sostituita da una cucina. Tutti gli allacciamenti necessari sono già presenti. Una terza opzione è possibile, poiché il seminterrato ha un ingresso separato, rendendo fattibile un uso commerciale. La casa è circondata da un giardino ben curato, che offre ampio spazio per giocare, rilassarsi o dedicarsi al giardinaggio. Un vialetto d'accesso e un garage doppio offrono un parcheggio comodo e sicuro per i vostri veicoli proprio accanto alla casa. L'accesso diretto dalla casa indipendente al garage. La casa si caratterizza per le sue eccellenti condizioni e le finiture di alta qualità. Materiali di alta qualità per pavimenti, sanitari e serramenti sono stati accuratamente selezionati, garantendo durevolezza e valore nel tempo.
L'immobile si trova in una zona residenziale tranquilla e attraente, con buone infrastrutture; negozi, scuole e asili sono a pochi minuti di distanza. Ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e un rapido accesso all'autostrada offrono un elevato grado di flessibilità nella vita quotidiana.

Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

Dettagli dei servizi

•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“

Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

Partner di contatto

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

Markus Platt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com