

Freisbach – Freisbach

RESERVIERT - Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit traumhaft angelegtem Garten

Objektnummer: 24067004



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206,44 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 747 m²

Objektnummer: 24067004 - 67361 Freisbach – Freisbach

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

Objektnummer: 24067004 - 67361 Freisbach – Freisbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24067004
Wohnfläche	ca. 206,44 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	945.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 87 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24067004 - 67361 Freisbach – Freisbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	121.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.12.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas		

Objektnummer: 24067004 - 67361 Freisbach – Freisbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24067004 - 67361 Freisbach – Freisbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24067004 - 67361 Freisbach – Freisbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24067004 - 67361 Freisbach – Freisbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24067004 - 67361 Freisbach – Freisbach

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24067004 - 67361 Freisbach – Freisbach

Ein erster Eindruck

Im schönen Freisbach steht dieses stilvoll errichtete Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet. Angenehme Wohnkultur prägt die Umgebung und bietet genügend Freiraum zur niveaufullen Nachbarschaft. Durch die besondere Architektur und den traumhaft angelegten Garten ist das Haus einzigartig in seiner Gestaltung. Offene, großzügige Wohnräume in gepflegter Atmosphäre und ein wunderschön angelegter Garten mit Edelhölzern, in dem man seine Privatsphäre genießen kann, machen dieses Anwesen zu einem besonderen Objekt. Das 1999 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus wurde 2014 von den jetzigen Eigentümern aufwändig renoviert: im Erdgeschoss wurden der Bodenbelag und die Decke erneuert, zusätzlich wurde die Decke mit LED-Leuchten versehen, das Gäste-WC neu gestaltet, die Decke im DG wurde teilweise abgehängt, die Galerie in ein Zimmer umgebaut, der Wintergarten errichtet und der Garten komplett neu angelegt. Schon beim Betreten des Hauses überzeugt die offene und moderne Bauweise. Großzügige, helle Räume prägen den Charakter dieses Hauses. Der Wohn-/Essbereich, der von bodentiefen Fenstern umsäumt ist, bereitet einen wunderbaren Ausblick ins Grüne und erzeugt ein sofortiges Wohlfühlambiente. Der Kaminofen spiegelt die Behaglichkeit des Hauses wider. Vom Wohn-/Esszimmer gelangt man auf die überdachte Terrasse und in den Wintergarten, die zum Verweilen einladen. Die angrenzende Küche (Einbauküche ist selbstverständlich im Kaufpreis enthalten) mit Speisekammer passt sich dem Stil des Hauses an. Eine Massivholzküche im ländlichen Stil gepaart mit Elektrogeräten von Miele und einer Granit-Arbeitsplatte lässt keine Wünsche offen. Das Wohnzimmer ist in offener Gestaltung mit der Leseecke verbunden. Weiterhin finden Sie auf dieser Ebene die Garderobe und das Gäste-WC. Die durchdachte Raumaufteilung setzt sich im Dachgeschoss fort. Hier gelangen Sie in das Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und angrenzendem Badezimmer. Hier kann man beim Duschen oder Baden ausgiebig entspannen. Weiterhin sind auf dieser Etage zwei Kinderzimmer mit eigenem Duschbad und ein zusätzliches Zimmer, welches z.B. als Büro genutzt werden kann, untergebracht. Im Untergeschoss erwartet Sie ein helles Zimmer mit Zugang auf eine kleine Terrasse und in den Garten. Ein weiteres Duschbad macht diesen Bereich zu einem perfekten Gästezimmer. Ein Kellerraum, der Hausanschlussraum sowie der Heiz- und Waschraum vervollständigen den teilunterkellerten Bereich. Durchdacht ist der direkte Zugang von der Garage ins Haus, der es erlaubt, auch bei schlechtem Wetter trocken und bequem in den Wohnbereich zu gelangen. Im Garten setzt sich die konsequente Gesamtgestaltung fort. Hier eröffnet sich Ihnen durch den eingewachsenen Garten und die großzügige Terrasse mit angrenzendem Wintergarten ein idealer Rückzugsort. Hier steht Ihrer Entspannung in ruhiger und sonniger Lage nichts im Wege.

Hecken und Sträucher umsäumen das Grundstück. Überall im Garten finden Sie die schönsten Edelhölzer. Hier kann man den ganzen Tag die Sonne genießen. Das Gartenhaus bietet ausreichend Abstellfläche. Der Rasenroboter und die Gartenbewässerung erleichtern den Alltag. Die Beleuchtung in den Abendstunden verschafft eine besondere Atmosphäre. Hier ist Ihre Privatsphäre garantiert. Viele Details, wie der im Haus verlegte Parkett- und Fliesenboden, der Kamin, die Fußbodenheizung, die elektrischen Rollläden, der Wintergarten und die elegante Küche machen dieses Haus zu einem wahren Schmuckstück. Auch bei der Bauweise wurde auf Qualität geachtet: betonierter Keller, Poroton-Mauerwerk, Sparrendach-Dämmung, Doppelgarage mit zwei elektrischen Sektionaltoren und alle Pflasterarbeiten im Garten mit Granitsteinen. Dieses Anwesen eignet sich hervorragend für die Familie oder einfach zum großzügigen Wohnen. Hier können Sie einziehen.

Objektnummer: 24067004 - 67361 Freisbach – Freisbach

Ausstattung und Details

- Vollholzküche
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Alu-Rollläden
- Plisées
- Fliegengitter
- Fußbodenheizung im EG und DG
- Fliesen im EG
- Parkettboden im DG
- Kamin
- 2 Klima-Splitgeräte
- Gasheizung
- Kalt-Wintergarten (teils offen) mit Beschattung und zu öffnenden Schiebeelementen
- Gartenhaus mit gedämmten Wänden und Dach
- Entsalzungsanlage
- Enteisungsanlage
- Rasenroboter
- Beregnungsanlage
- Gartenbeleuchtung
- komplett eingefriedetes Grundstück
- Massivbauweise
- teilunterkellert
- Doppelgarage mit zwei elektrischen Sektionaltoren und Galerie als Abstellfläche
- Randlage

Objektnummer: 24067004 - 67361 Freisbach – 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: 24067004 - 67361 Freisbach – Freisbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 121.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24067004 - 67361 Freisbach – Freisbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com