

Gundersheim

# Naturnahes Wohnen mit Flair und großem Garten!

**CODICE OGGETTO: 25154016**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145,2 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 375 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim**

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

CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25154016                             |
| Superficie netta    | ca. 145,2 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1965                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 439.000 EUR   |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ristrutturato   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile            |

CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Dati energetici

|   |               |   |                             |
|---|---------------|---|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 187.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.03.2028    | Classe di efficienza energetica                       | F                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018                        |

CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim**

## Una prima impressione

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Angebot: Diese moderne Doppelhaushälfte vereint durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Sanierung und zahlreiche technische Highlights auf insgesamt ca. 145,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das 1965 erbaute Haus präsentiert sich nach umfangreicher Modernisierung im Erstbezug und überzeugt mit einer klar strukturierten Raumaufteilung sowie einer Vielzahl zeitgemäßer Ausstattungsdetails.

Das ca. 375 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet großzügigen Freiraum rund um das Haus und viel Platz für individuelle Gartengestaltung. Die Immobilie erstreckt sich über Erdgeschoss und Souterrain und umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei modern ausgestattete Bäder.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die offene, lichtdurchflutete Gestaltung auf. Der Wohnbereich ist zur großen Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>) hin ausgerichtet, welche direkt in den Garten führt. Bodentiefe, einbruchhemmende Fenster gewährleisten Helligkeit und gewähren zugleich einen harmonischen Übergang nach außen – ein Fensterelement im Wohnbereich verfügt über ISO-Dreifachverglasung, alle anderen Fenster wurden mit ISO-Zweifachverglasung erneuert.

Die großzügige und wertige Einbauküche ist ein echtes Highlight für alle, die gerne kochen und genießen.

Der angrenzende Essbereich bietet genug Raum für Familie und Gäste. Ein Kamin mit 9 kW Nennleistung sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre.

Zusätzlich wurden vier Klimageräte installiert, die im Sommer für angenehmes Raumklima sorgen. Im Souterrain ergänzen zwei helle Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer (ideal als Büro oder zusätzliches Schlafzimmer) das Raumangebot.

Ein Vorratsraum und ein separater Heizungsraum bieten praktische Nutzflächen. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Gas-Brennwertheizung der Firma Viessmann, die für Effizienz und Zuverlässigkeit steht.

Moderne Technik und Komfort ziehen sich durch das gesamte Objekt. Für nachhaltige Energie sorgt eine PV-Anlage mit einer Nennleistung von 3,6 kWp, die 2024 zusammen mit dem gedämmten Anbaudach installiert wurde.

In der Garage befindet sich eine Wallbox sowie ein Starkstromanschluss – optimal für das Laden Ihres Elektrofahrzeugs.

Sämtliche Innentüren wurden im Rahmen der Renovierung erneuert, darunter moderne Loft-Glasschiebetüren, die ein offenes und harmonisches Wohngefühl schaffen. Haus- und Nebeneingangstür wurden ebenfalls 2024 ersetzt und bieten zeitgemäßem Sicherheitsstandard.

Die Lage des Hauses ermöglicht eine angenehme Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Dieses umfassend modernisierte Objekt mit hochwertiger Ausstattung und innovativen Energiekonzepten lädt Sie ein, zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau zu erleben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den durchdachten Details dieser besonderen Immobilie.

Bitte, klären Sie vor der Besichtigung die Finanzierbarkeit ab!

**CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 187.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODICE OGGETTO: 25154016 - 67598 Gundersheim**

## 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](mailto:worms@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)