

**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**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 544 m<sup>2</sup>**

**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 m <sup>2</sup>            |
| 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      | 799.000 EUR                                                                              |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                        |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                |
| Superficie lorda       | ca. 94 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>20.11.2035</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>68.00 kWh/m²a</b>                       |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>B</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2023</b>                                |

**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



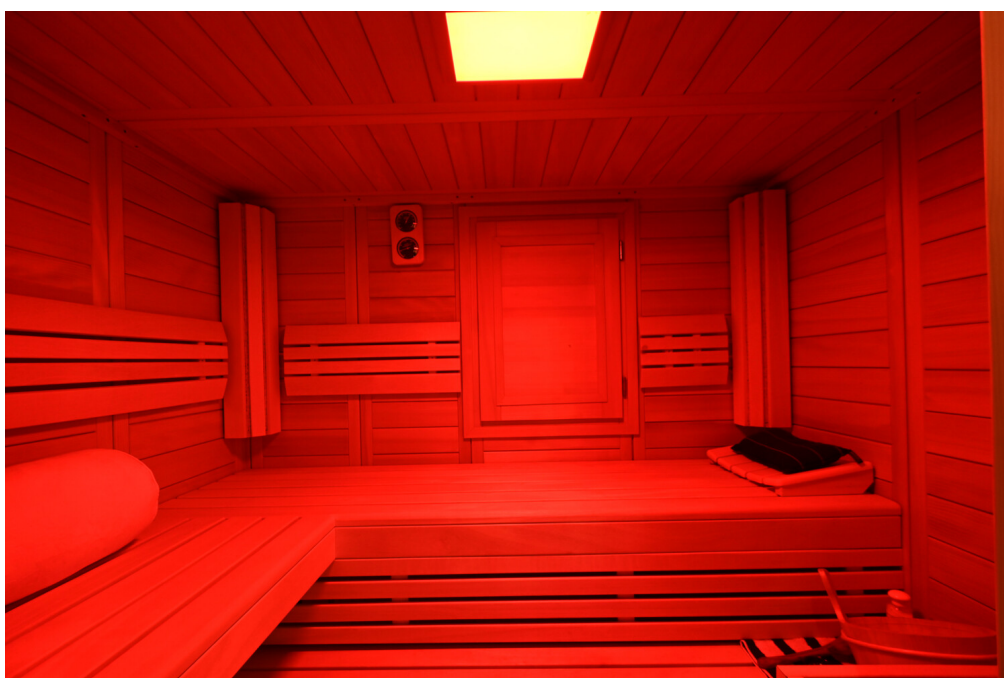
Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

## La proprietà



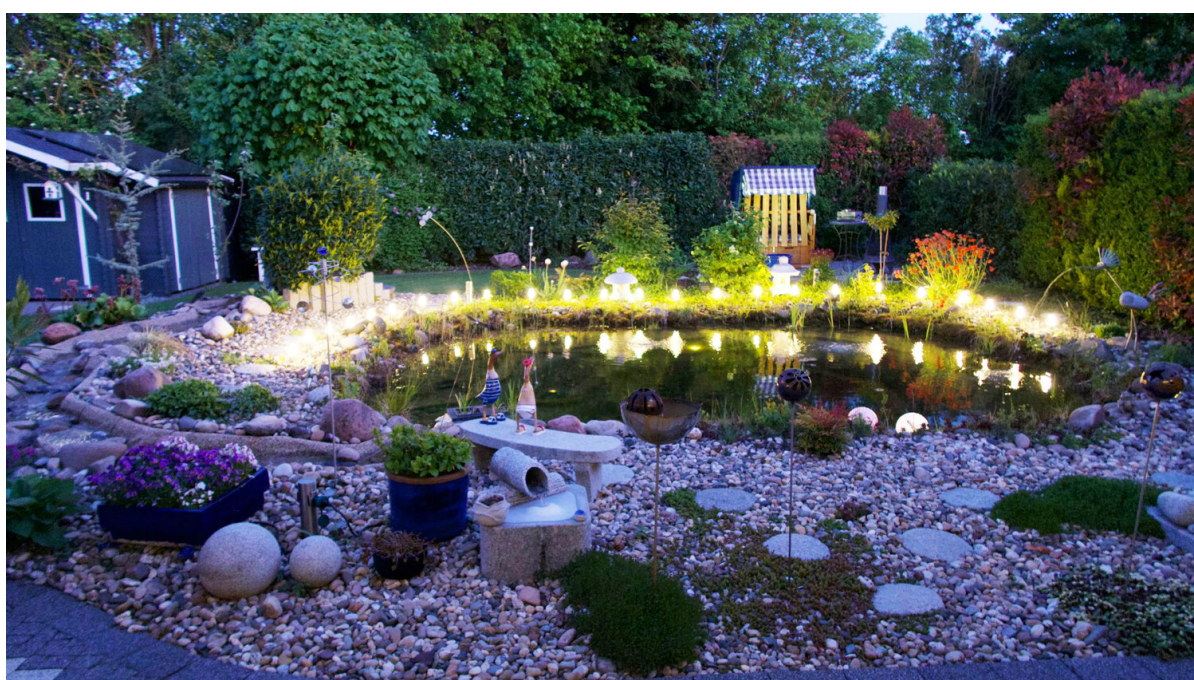
Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 25154018 - 55278 Hahnheim**

## La proprietà

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: 25154018 - 55278 Hahnheim**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 2003, offre un'ampia superficie abitabile di circa 168 m<sup>2</sup> su un terreno di circa 544 m<sup>2</sup>. 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/(m<sup>2</sup>\*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](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)**