

Oppenheim

# Exclusives EFH mit ELW und PV-Anlage für Ihr Familienglück!

**CODICE OGGETTO: 25154004**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 249 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 522 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

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

CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25154004                             |
| Superficie netta    | ca. 249 m²                           |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 10                                   |
| Camere da letto     | 8                                    |
| Bagni               | 4                                    |
| Anno di costruzione | 2010                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 995.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva  | prefabbricato                                                                   |
| Superficie lorda       | ca. 31 m²                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       |
| Riscaldamento                           | Geotermia         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.07.2034        |
| Fonte di alimentazione                  | Calore geotermico |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 18.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2010                                |

CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



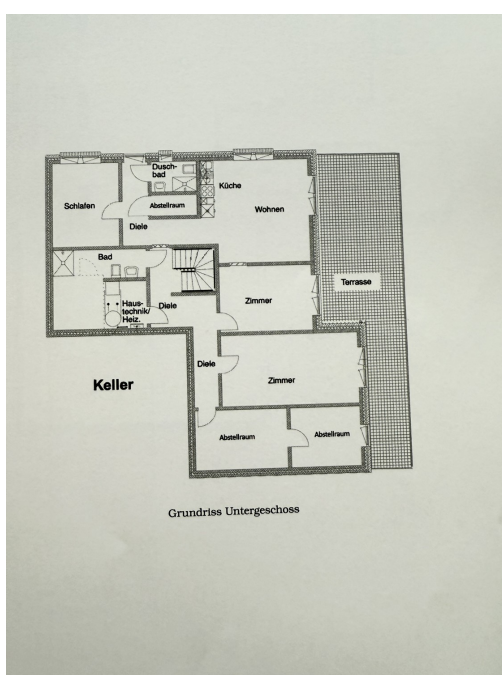
CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



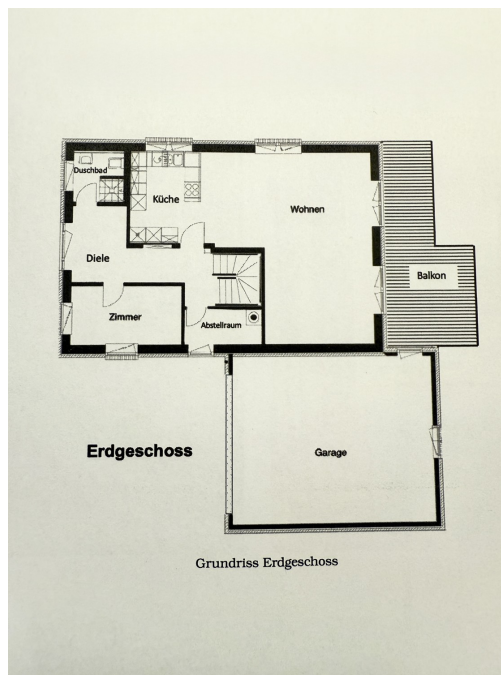
CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## 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: 25154004 - 55276 Oppenheim

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus im ruhigen Wohngebiet von Oppenheim, das eine Wohnfläche von ca. 249 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 522 m<sup>2</sup> bietet. Dieses 2010 erbaute KFW 55 Haus überzeugt durch seine gehobene Ausstattung und energieeffiziente Technologie, darunter eine Fußbodenheizung, die mit Erdwärme betrieben wird vom renommierten schwedischen Hersteller NIBE.

Die Liegenschaft verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter acht Schlafzimmer und insgesamt vier Badezimmer. Die Wohnräume sind zum Teil mit hochwertigem 8 mm starkem, doppeltem Eichen-Vollholzparkett ausgelegt, was für eine elegante und zugleich langlebige Innenausstattung sorgt. Ein besonderer Pluspunkt ist die zusätzliche Klimatisierung durch sechs separate Klimageräte, die individuell angesteuert werden können. Die räumliche Aufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Daneben ist das Dachgeschoss mit einer Boden- und auch Sparrendämmung versehen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine hochwertige Küche. Die Einliegerwohnung verfügt ebenso über eine moderne Einbauküche, die im Kaufpreis inkludiert ist. Die Einliegerwohnung betreten Sie über einen separaten Eingang. Zum Garten hin bietet eine große Terrassenfläche den Zugang zum Garten.

Die Energieeffizienz wird bei dieser Immobilie großgeschrieben. Die Dreifachverglasung sorgt für eine hervorragende Wärmeisolierung.

Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 7.400 kWp trägt nicht nur zur Unabhängigkeit von externen Versorgern bei, sondern auch zu einer Reduzierung der laufenden Energiekosten. Im Garten befindet sich eine sensorgesteuerte Bewässerungsanlage, die den Garten optimal mit Wasser versorgt.

Eine Regenwasserzisterne, die durch die Dachflächen gespeist wird, sowie ein integrierter Regenmanager tragen zusätzlich zur ökologischen Nachhaltigkeit bei.

Die Immobilie liegt in einem absolut ruhigen Wohngebiet von Oppenheim und bietet eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus moderner Technik, qualitativ hochwertiger Bauweise und einer optimalen Lage.

Der direkte Zugang zu lokalen Annehmlichkeiten, Schulen, Bahnhof und Naherholungsgebieten macht dieses Einfamilienhaus besonders attraktiv für Familien, Paare und auch für das Mehrgenerationen-Wohnen, die modernen Wohnkomfort mit allen Vorteilen einer gut angebundenen Lage schätzen. Durch die vorhandene

Spielstraße ist die Lage ruhig und familienfreundlich.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte, klären Sie vor dem Besichtigungstermin die Finanzierbarkeit ab und lassen Sie uns einen Nachweis zukommen.

**CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim**

## Dettagli dei servizi

- Energieeffiziente Bauweise durch die Kombination einer massiven Steinfassade mit einer Holzständerbauweise der Firma DANHAUS.
- Rot-braune Verklinkerung rundum.
- KFW 55 Haus
- Erdwärmheizung der schwedischen Firma NIBE.
- Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 7.400 KWp.
- Klimageräte der Firma Mitsubishi Heavy Industries
- Boden- und Sparrendämmung im Dachgeschoss und in der Doppelgarage.
- ISO Dreifachverglasung
- Regenwasserzisterne
- Regenmanager
- Elektrische Rückstauklappe
- Gardena Bewässerungssystem für den Garten.

**CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim**

## Tutto sulla posizione

Mit ca. 8.000 Einwohnern liegt die Stadt Oppenheim im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz. Geographisch liegt Oppenheim zwischen Mainz und Worms an der B9 und bietet eine sehr interessante geographische Lage.

Oppenheim verfügt über eine sehr interessante Infrastruktur und aufgrund der Autobahnanbindung zu Mainz und der Autobahnanbindung im Süden zur A6 können die großen Wirtschaftsregionen schnell erreicht werden. Auch an die Bahnstrecke Mainz-Ludwigshafen ist Oppenheim angebunden und auch über die Regionalbahnen Mainz-Worms-Ludwigshafen-Mannheim ist Oppenheim gut verbunden.

Auch für Familien ist Oppenheim sehr attraktiv.

Drei Kindergärten, eine Grundschule, ein Gymnasium, eine integrierte Gesamtschule und eine Förderschule bietet Familien und ihren Kindern viele Möglichkeiten sich schulisch auszurichten.

CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 18.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODICE OGGETTO: 25154004 - 55276 Oppenheim

## 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)