

Gundersheim

# Naturnahes Wohnen mit Flair und großem Garten!

Objektnummer: 25154016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 375 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25154016                  |
| Wohnfläche   | ca. 145,2 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1965                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 419.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert                                                                   |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 187.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.03.2028     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2018           |

Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25154016 - 67598 Gundersheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Platt

---

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

E-Mail: [worms@von-poll.com](mailto:worms@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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