

Wachenheim

Familienhaus in herrlicher Lage an der Pfrimm!

Property ID: 25154010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 722 m²

Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

At a glance

Property ID	25154010
Living Space	ca. 160 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	19932
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	575.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Prefabricated components
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	70.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.07.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



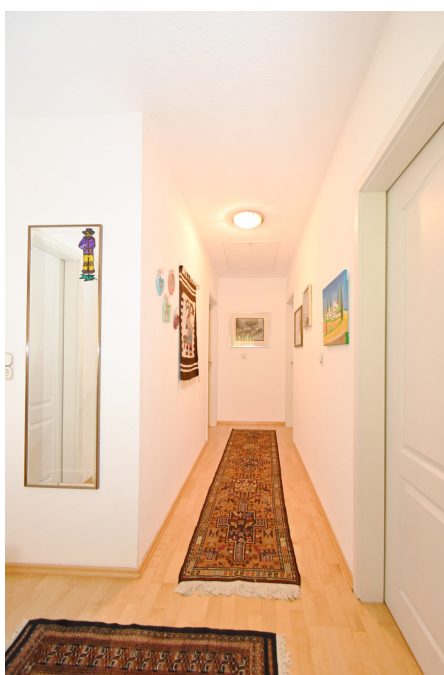
Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

The property



Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

A first impression

Ein gepflegtes Einfamilienhaus direkt an der Pfrimm wartet auf Sie. Die absolut ruhige Lage in einer Anliegerstrasse vereint einen idyllischen Garten am Bach mit der Nähe zum Ortskern von Wachenheim.

Mit einer großzügig geplanten Wohnfläche von ca. 160 qm und einer Grundstücksfläche von 722 qm bietet diese Immobilie viel Platz für Sie und Ihre Familie.

Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer und eine separate Toilette.

Die Immobilie wurde 1993 von der Firma Kampa als Fertighaus erbaut und fortlaufend modernisiert. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten unter anderem die behindertengerechte Erneuerung des Duschbades im Erdgeschoß. Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Im Erdgeschoß wurde zusätzlich ein Klimagerät eingebaut, das auch in den wärmeren Monaten für ein angenehmes Raumklima sorgt. Elektrische Rollläden in großen Teilen des Hauses komplettieren den Komfort. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügig gestaltete Wintergarten, der viel natürliches Licht hereinlässt und sich ideal als zusätzlicher Wohnraum nutzen lässt.

Darüber hinaus bietet das Untergeschoß eine vollständige Unterkellerung mit der Option, eine Einliegerwohnung zu gestalten, was zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Außenanlage des Hauses ist ebenso durchdacht. Die großflächige Einzelgarage bietet nicht nur Platz für einen PKW, sondern auch für Gartengeräte, Fahrräder und weiteres Equipment.

Zusätzlich stehen zwei Außenparkplätze zur Verfügung. Die isolierverglasten Fenster gewährleisten eine gute Energieeffizienz und tragen zur Reduzierung der Nebenkosten bei.

Das gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ansprechenden Umgebung idyllisch und absolut ruhig direkt an der Pfrimm. Legen Sie Wert auf einen schönen idyllischen Garten, Naturnähe und eine gehobene Ausstattung Ihres hellen lichtdurchfluteten Wohnhauses? Dann ist diese Immobilie mit großzügigem Grundriss, guter Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten mit der Option einer Einliegerwohnung eine seltene Gelegenheit für Sie!

Folgende Modernisierungen bzw. Veränderungen wurden durchgeführt:

1998 Einbau des Hauptbads im OG

1998 Erstellung der Außenanlagen: Wege, Palisaden, Garten

1999 / 2000 Anbau eines Wintergartens mit Beschattungsanlage auf der vorherigen Terrasse Richtung Westen

- 2000 Außenanlagen: Zaun, zweiflügeliges Einfahrtstor mit Elektroantrieb und Eingangstor, Vordach
- 2007 Einbau einer Toilette im UG
- 2008 Balkon an der Südseite, neuer Estrich und Fliesenbelag
- 2009 neue KOMPOtherm-Aluminium-Haustür der Fa. Dreißigacker
- 2013 Erneuerung von Fenstern im Wintergarten mit Isolierglas
- 2014 Austausch der Markise im Wintergarten
- 2017 Renovierung Gästebad im EG mit behindertengerechter Dusche
- 2019 Einbau von Motoren zum elektr. Betrieb der Rolläden mit Sonnensensoren an den Fenstern sowie Insektengitter
- 2024 Einbau Klimaanlage im Wohn-Eßbereich
- 2024 Einbau eines neuen Dachfensters mit elektr. Rolladen und Sonnensensor im Bad/OG
- 2025 Erneuerung der Dämmung im Spitzboden (Dach): Dämmung des Fußbodens

Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

All about the location

Wachenheim im Zellertal

Umrahmt von der malerischen Landschaft des Zellertals liegt die Weinbaugemeinde Wachenheim idyllisch im Tal der Pfrimm. Wachenheim ist ein Teil der Verbandsgemeinde Monsheim, wo Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Grundschule zu finden sind.

Wachenheim blickt auf eine Geschichte lange vor Christi Geburt zurück. Es gibt zahlreiche Funde vom Ende der Steinzeit und auch viele Zeugnisse einer frühen Besiedlung.

Heute überzeugt die Gemeinde Wachenheim neben ihrem Schloss mit Schlossgarten und ihrer historischen Bausubstanz durch ein starkes Miteinander der Dorfbewohner. So hat Wachenheim beim bundesweiten Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ den dritten Platz erreicht. Hier hat Wachenheim u.a. mit dem Projekt überzeugt, zusammen mit Mölsheim eine gemeinsame Kindertagesstätte aufzubauen. Eine Seniorenresidenz ist gerade im Bau.

Eine lebendige Gemeinschaft engagierter Bürger trägt dazu bei, dass die Wachenheimer gern in ihrem Dorf leben.

Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25154010 - 67591 Wachenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Markus Platt

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

E-Mail: worms@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com