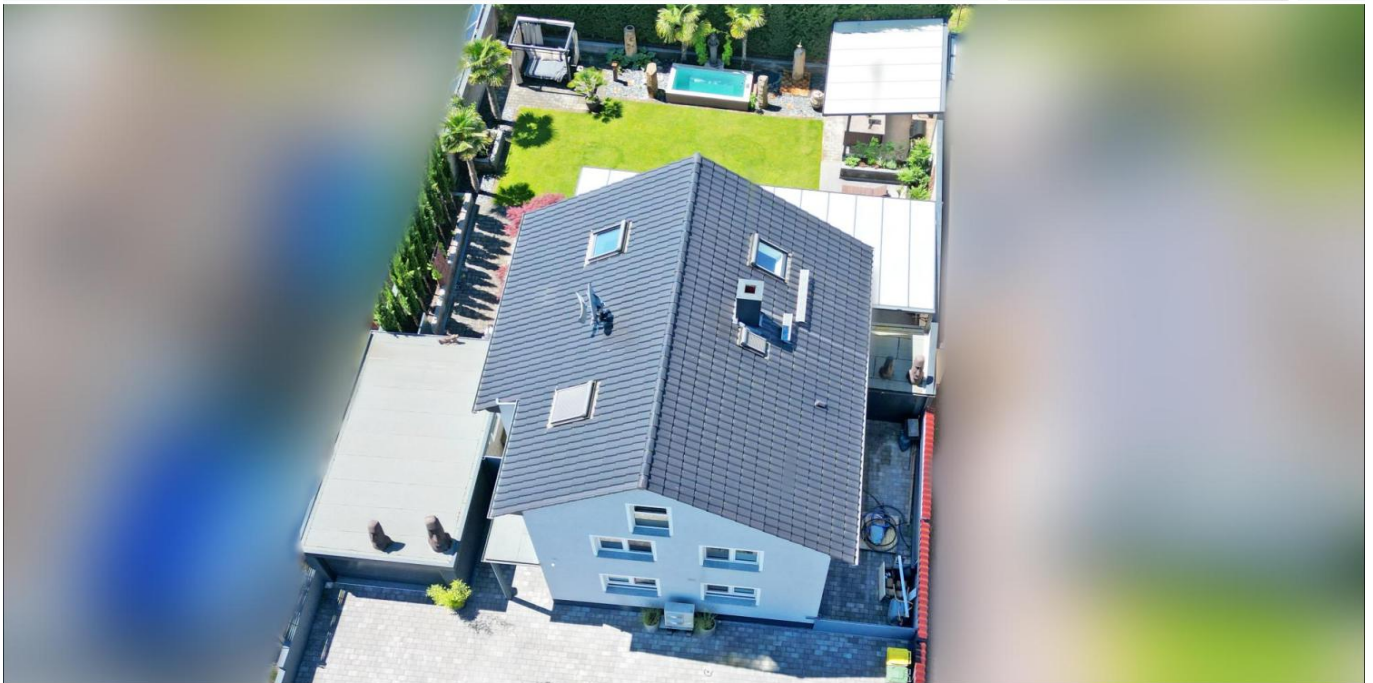


Bürstadt

# Moderner Luxus mit Outdoorküche, Fitnessraum und Energieeffizienz A+

Objektnummer: 23239485



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

**KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 653 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	23239485	Kaufpreis	1.590.000 EUR
Wohnfläche	ca. 258 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2017		
Stellplatz	8 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	22.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.10.2033	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet Luxus und modernen Komfort auf einer Wohnfläche von ca. 258 m<sup>2</sup>. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 653 m<sup>2</sup> und bietet somit viel Platz und Privatsphäre. Im Inneren bietet das Haus insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, sowie ein Ankleidezimmer und einen Fitnessraum. Die Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde im Jahr 2017 aufwendig kernsaniert. Die Immobilie ist daher in einem hervorragenden Zustand. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung des Hauses. Die dreifachverglasten Schüco Kunststofffenster ermöglichen eine optimale Wärme- und Schalldämmung. Eine Sicherheitstür mit Finger Print, sorgt für zusätzlichen Schutz und der Vollwärmeschutz gewährleistet ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Ein besonderes Highlight ist der Salzwasser-Pool, der im Außenbereich des Grundstücks zum Entspannen und Erholen einlädt. Hier können Sie erfrischende Stunden an heißen Sommertagen genießen. Außerdem sorgt ein Soundsystem für die richtige Atmosphäre und die perfekte musikalische Untermalung in jedem Raum des Hauses. Für Sportbegeisterte steht zudem ein Fitnessraum zur Verfügung. Hier können Sie sich ganz nach Ihren Bedürfnissen auspowern und fit halten. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine hochwertige Outdoorküche, in welcher Sie gemeinsam mit Freunden und Familie gemütliche Grillabende verbringen und besondere Abende im Freien genießen können. Die Lage des Hauses ist ideal. Es befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Lassen Sie sich von diesem besonderen Einfamilienhaus vor Ort beeindrucken und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein Wohntraum der Extraklasse, der keine Wünsche offen lässt.

Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Ausstattung und Details

- Dreifachverglaste Schüco Kunststofffenster mit Schallschutz ( abschließbar )
- Fliegengitter auf Maß ( Carbon )
- Zentrales Saugsystem auf allen Etagen
- Sicherheitstür
- Vollwärmeschutz
- Wäscheschacht auf alle Etagen
- Salzwasser-Pool
- Brunnen mit innenliegender Pumpe
- Beleuchtung Philips hue Indoor & Outdoor
- Soundsystem ( Innen - Bosesoundsystem, Außen - Sonos Soundsystem )
- Fitness Indoor & Outdoor
- Sauna Wellnessbereich
- Outdoorküche
- Zentraler Wasser Schacht im Garten
- 1x Wasserfall vorm Eingang, 2x Wasserfall im Garten
- 3x Starkstromanschluss im Außenbereich
- Stockwerke mit Smartpad ausgestattet zum steuern der Klingelanlage, Rollläden, Alarmanlage, etc.
- Alle Decken schallisoliert
- Entkalkungsanlage von Goldbeck
- Einbauschränke auf Maß
- LED Unterputzspots im ganzen Haus
- Kameraüberwacht
- Automatische Bewässerung der Außenanlage
- 8x TV und 2x Beamer
- Abstellplatz für Wohnmobil oder Boot
- bis zu 90° feuerfestigkeit
- es gibt noch weitere tolle Ausstattungsmerkmale, dies können Sie gerne bei einer Besichtigung erfahren

Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Alles zum Standort

Bürstadt, eine charmante Stadt im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar, die sich durch ihre einzigartige Lage und ihre vielfältigen Vorzüge auszeichnet. Diese idyllische Stadt bietet eine ideale Mischung aus Geschichte, Kultur und modernem Lebensstil, die sie zu einem erstklassigen Ort zum Leben und Arbeiten macht. Bürstadt liegt strategisch günstig zwischen den pulsierenden Städten Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg. Diese zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern, alle Vorteile der städtischen Annehmlichkeiten in nur kurzer Fahrzeit zu genießen, während sie gleichzeitig in einer ruhigen, ländlichen Umgebung leben. Die Stadt ist von atemberaubender Natur umgeben, darunter der malerische Altrhein, der sich perfekt zum Radfahren, Wandern und Picknicken eignet. Der nahegelegene Lampertheimer Altrhein lädt zum Wassersport und zur Vogelbeobachtung ein. Die umliegenden Weinberge und Obstgärten tragen zur landschaftlichen Schönheit der Region bei. Das Schloss Rennhof, die St. Bartholomäus-Kirche und das Heimatmuseum sind nur einige Beispiele für die kulturellen Schätze, die Besucher hier entdecken können. Die Innenstadt von Bürstadt bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, von traditionellen Fachgeschäften bis hin zu modernen Boutiquen. Die gastronomische Szene ist vielfältig und reicht von gemütlichen Biergärten bis hin zu exquisiten Restaurants, in denen regionale und internationale Köstlichkeiten serviert werden. Außerdem verfügt Bürstadt über eine gute Infrastruktur. Es gibt mehrere Schulen, Kindergärten und Sportvereine, die ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten bieten. Der Stadtpark und das Freibad sind beliebte Orte für Familienausflüge und sportliche Aktivitäten. Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiteres Highlight. Die Autobahnen A6 und A67 sind in unmittelbarer Nähe und bieten schnelle Verbindungen zu den umliegenden Städten und zur gesamten Region. Der Bahnhof Bürstadt sorgt für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 22.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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