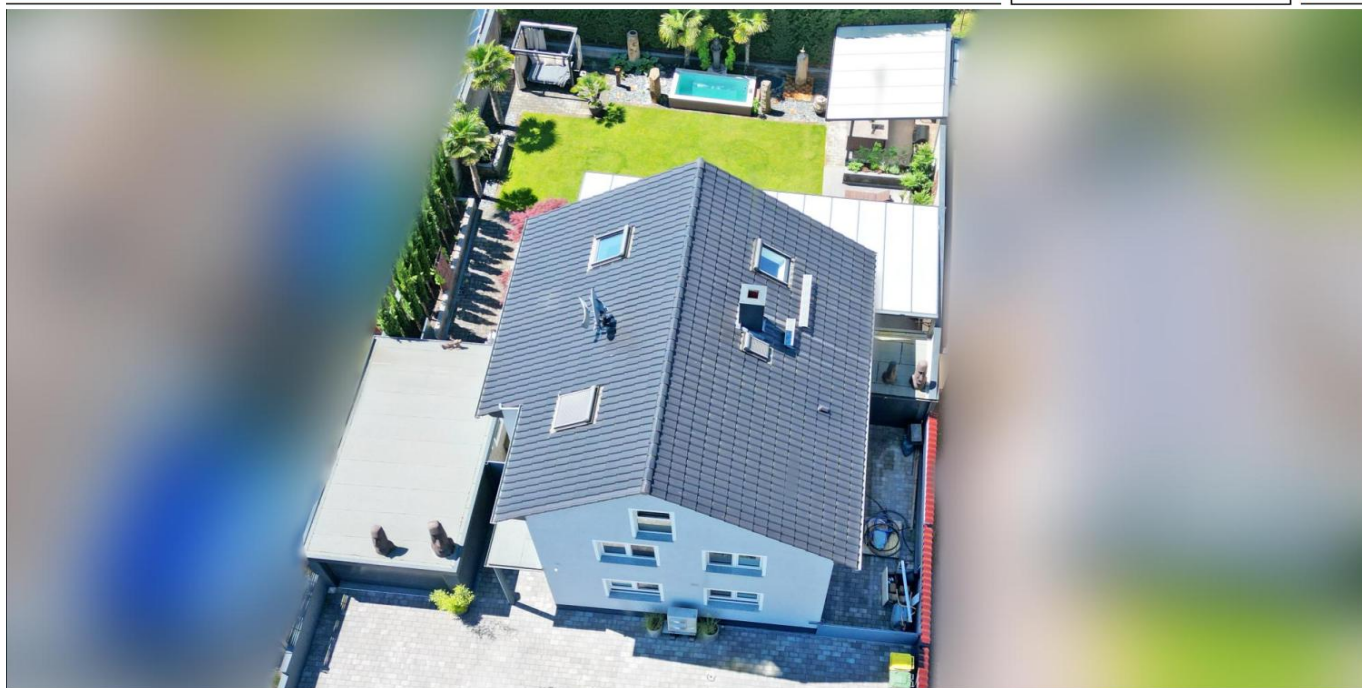


Bürstadt

Moderner Luxus mit Outdoorküche, Fitnessraum und Energieeffizienz A+

CODE DU BIEN: 23239485www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 258 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 653 m²

CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23239485
Surface habitable	ca. 258 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2017
Place de stationnement	8 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.590.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 51 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électro
Certification énergétique valable jusqu'au	31.10.2033
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	22.30 kWh/m²a
Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



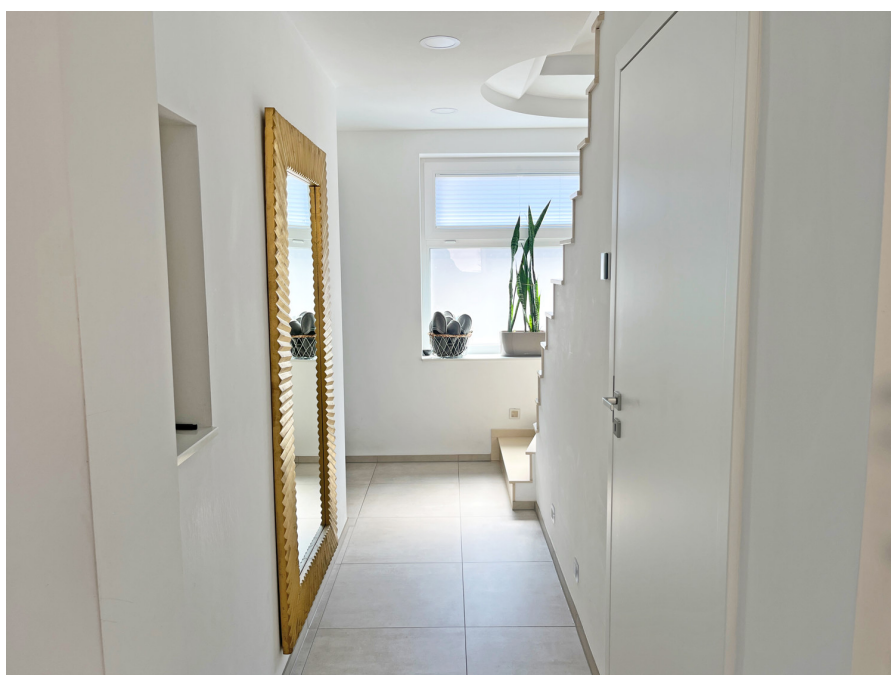
CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

Une première impression

Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet Luxus und modernen Komfort auf einer Wohnfläche von ca. 258 m². Das Grundstück erstreckt sich über ca. 653 m² 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.

CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 22.30 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 23239485 - 68642 Bürstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

Amtsgasse 1 Weinheim
E-Mail: weinheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com