

Quirnheim

# Modernes KfW-40 Niedrigenergiehaus mit phänomenaler Aussicht und toller Ausstattung!

????????? ??????????: 24145217



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

???? ??????: 998.000 EUR • ??????????: ca. 264,48 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.022 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

?? ??? ??????

????????? ??????????	24145217	????? ???????	998.000 EUR
????????????	ca. 264,48 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	7	????????????????	????????????????
????????????? ???	5	?????????????	Käuferprovision
????????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????????	4		MwSt.) des
????? ?????????????	2019		beurkundeten
?????? ??????????????	4 x ??????????????	?????????	Kaufpreises
	?????? ??????????????,	?????????????	
	2 x ????????	????????????????????????	ca. 68 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, WC
			?????????????,
			?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	????????? ????????	11.94 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	10.06.2034	???????????????	A+
???????????????????		?????????????????	
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????????????????	????? ??????????????	2019
		?????????? ?? ??	
		?????????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

?? ?????????



??????? ????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

?? ????????



???????? ??????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

??????? ???????: 24145217 - 67280 Quirnheim

?? ????????





??????? ???????: 24145217 - 67280 Quirnheim

?? ????????



??????? ???????: 24145217 - 67280 Quirnheim

?? ????????



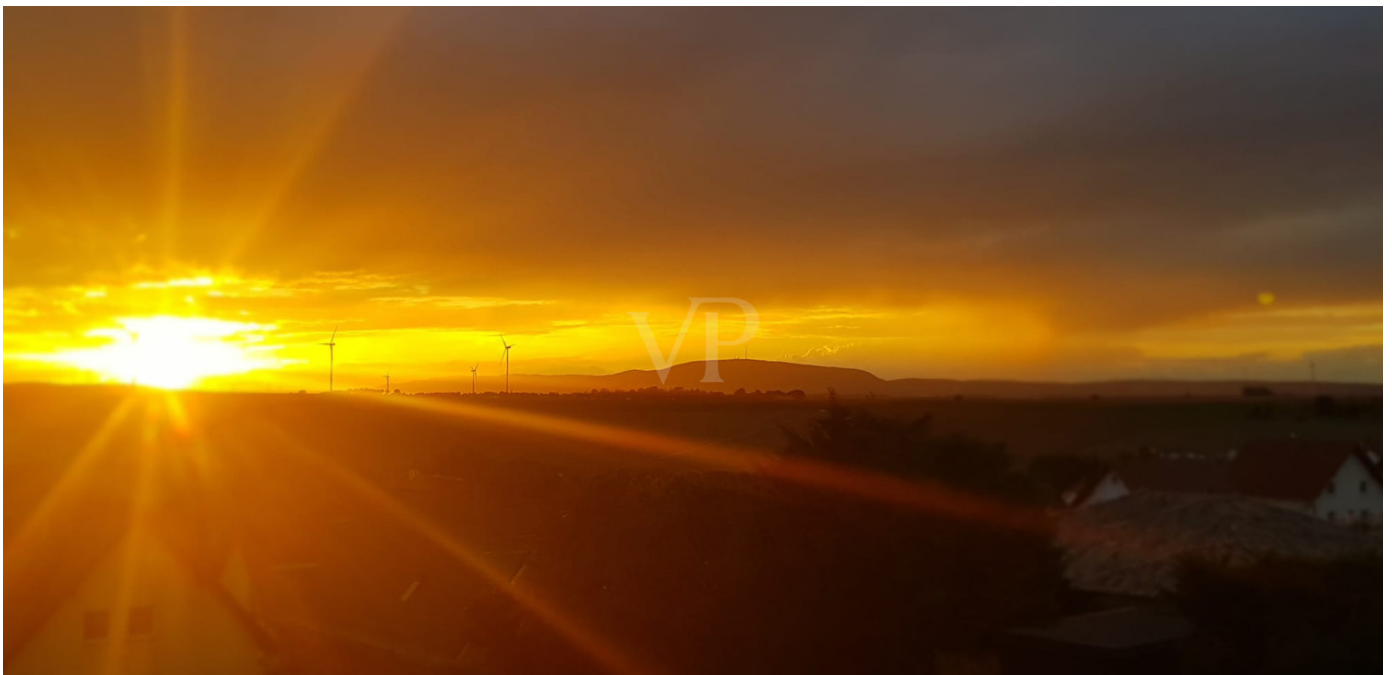
???????? ??????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

?? ?????????



???????? ????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

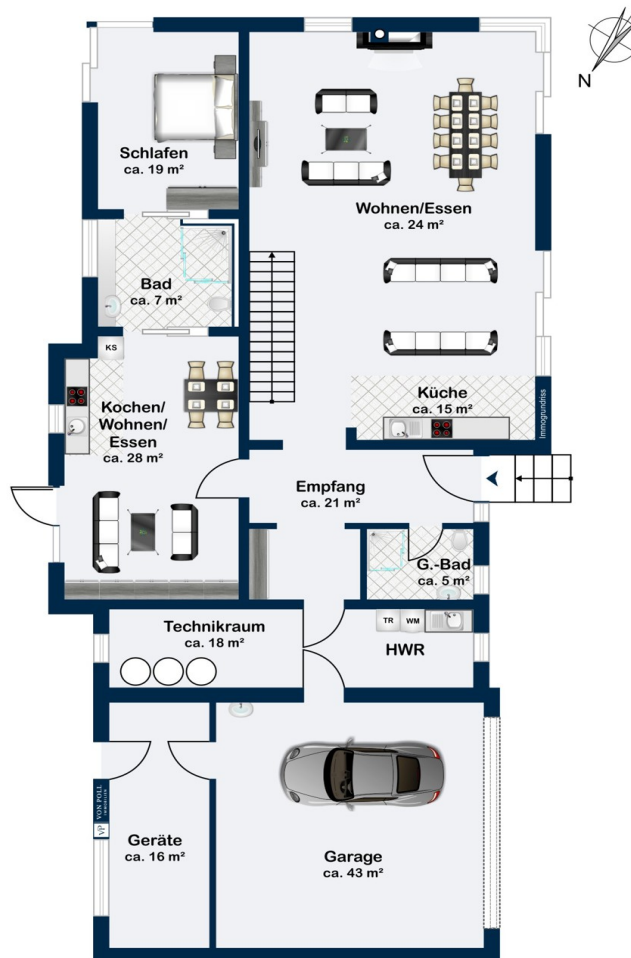
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

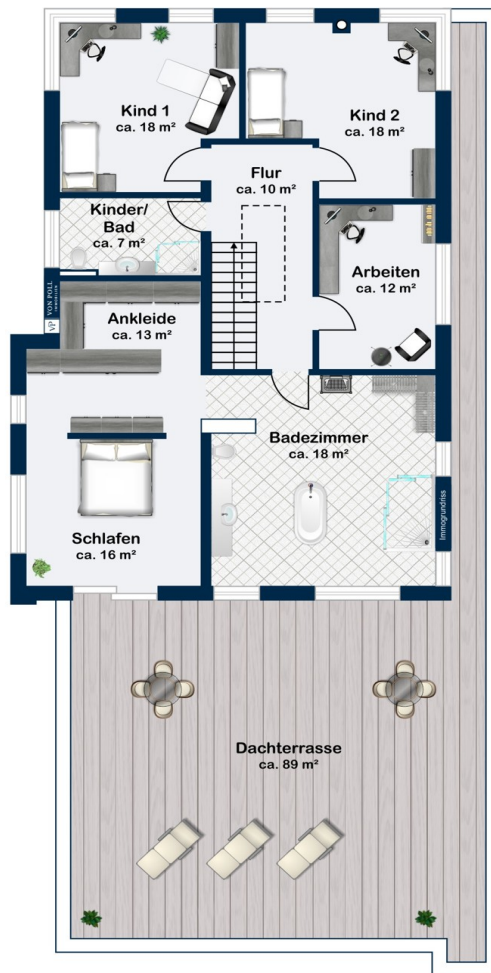
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

??? ?????? ???????????

Sie suchen schon immer das Besondere? Dann freuen wir uns Ihnen, mit dieser tollen Immobilie, gebaut als Einfamilienhaus inkl. separater Einliegerwohnung im Bauhausstil, diesen Wunsch erfüllen zu können. Sehr ruhig, auf einem Grundstück von 1.022 m<sup>2</sup> Größe gelegen, besticht es durch seine klare und moderne Bauweise. Das Anwesen bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und zusätzlich 4 Badezimmer auf einer Wohnfläche von ca. 265 m<sup>2</sup>. Das Haus aus dem Jahr 2019 verfügt über eine hochwertige Ausstattung, die gehobenen Ansprüchen gerecht wird. Weitere Einzelheiten dazu finden Sie auf der Folgeseite „Ausstattungen und Details“. Eine Besonderheit dabei ist, dass es Ihnen noch einen eigenen Spielraum für die Gestaltung, unter anderem für das Masterbadezimmer, das Gästebad im Erdgeschoss, Türen und Türzargen, Gestaltung der Dachterrasse sowie des Grundstücks überlässt. Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Bauweise des Hauses, das den KfW 40 Effizienzstandard erfüllt. Eine PV-Anlage mit einer Leistung von 9,99 kWp sorgt für eine unabhängige Versorgung mit Strom und Heizung, während die Erdwärme mit Wärmepumpe und Pufferspeicher als neutrale Energiequelle dient. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Die offen gestaltete Leicht Einbauküche wurde mit hochwertigen Miele-Einbaugeräten ausgestattet. Große Fensterfronten bieten einen tollen Ausblick auf die umliegende Natur und sorgen für lichtdurchflutete Räume. Ein Highlight der Immobilie ist die ca. 89 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt und von der Sie wunderschöne Sonnenuntergänge genießen können. Die Immobilie liegt direkt am Feldrand und bietet daher einen herrlichen Rundumblick auf Felder, Täler und den Donnersberg. Die ruhige Lage gewährleistet zudem eine hohe Wohnqualität ohne Durchgangsverkehr. Eine perfekte Oase der Ruhe und Entspannung für die ganze Familie. Insgesamt bietet die Immobilie ein hohes Maß an Wohnkomfort und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die modernen Ausstattungsmerkmale und die energieeffiziente Bauweise. Eine Besichtigung lohnt sich in jedem Fall, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

??????? ????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

???????????????? ???? ??????????

- KfW 40 Standard Effizienz Niedrigenergiehaus mit Blower Door Test (Differenz Druck Messverfahren)
- 9,99 kWp PV-Anlage generiert einen durchschnittlichen Jahresertrag von ca. 1.000 €
- Weishaupt Erdwärmepumpe und Heizungsanlage / Fußbodenheizung
- massiv Kalksandstein Bauweise 24er-Wandstärke
- Bus- und LAN Verkabelung in jedem Zimmer
- zentrale Staubsaugeranlage (noch mit Endgerät zu vervollständigen)
- Doppelgarage (Sektionaltor) mit Nebenraum als Hobbyraum oder Geräteraum
- Wasserenthärtungsanlage und Druckerhöhung
  
- großzügiger Technik- und Hauswirtschaftsraum
- Gaulhofer Eingangstür mit Fingerscanöffnung
- Gaulhofer raumtiefe und große Fensterfronten, dreifach verglast, Holz/Alu, mit Jalousien Beschattung bzw. ZIP-Screen inkl. Eckverglasung im Wohn-/Essbereich
- hochwertige Architektürküche der Firma LEICHT, mit Miele-Einbaugeräten (Backofen, Dampfgarer, eingebautem Kaffeevollautomat etc.)
- geplantes und vorinstalliertes Masterbad (Sanitärausstattung selbst noch wählbar) mit Wäscheabwurfschacht
- schallisolierte Abwasserrohre, Ringleitung für Warmwasser
- noch frei wählbar Rauminnentüren und Zargen
- großformatige Fliesen von SKP 120x60 in allen Räumen in schiefergrau
- WDVS von Brillux (Außenwand) mit Farbanstrich weiß und blau, sowie Bauder Wärmedämmung und Thermoplan T20 (Flachdach)
- Velux modulares Oberlichtsystem mit Sonnen- und Wetterschutz



??????? ????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

??? ??? ??? ????????????

Quirnheim ist eine Ortsgemeinde im rheinland-pfälzischen Landkreis Bad Dürkheim. Sie gehört mit ihren ca. 640 Einwohnern der Verbandsgemeinde Leiningerland an und liegt am nördlichen Ende der Weinstraße. Auf dem Quirnheimer Berg befindet sich ein Segelflugplatz. Von dort aus hat man einen herrlichen Rundblick über das Pfälzer Bergland und in die Rheinebene. Bei guter Sicht reicht der Blick von Worms bis Speyer und in den Odenwald zur Bergstraße. Im ca. 8 km entfernten Grünstadt, finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, weiterführende Schulen sowie die Autobahnanbindung an die A 6. Von hier aus hat man über den Bahnhof Zugang zu den Strecken Worms, Mainz, Bad-Dürkheim, Ludwigshafen, Bad Kreuznach, Kaiserslautern. Die nächstgrößere Stadt Worms mit Autobahnanschluss an die A 61 erreichen Sie in ca. 20 Minuten. Eine Kindertagesstätte "Die Weedbach Kids" befindet sich ebenfalls in der Ortsgemeinde.

??????? ????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 11.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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.

???????? ??????????: 24145217 - 67280 Quirnheim

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44 Alzey  
E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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