

Bürstadt / Bobstadt

## Doppelhaushälfte - auch im Doppelpack zu haben!

???????? ?????????: 23133717



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

???? ??????: 549.000 EUR • ??????: ca. 143 m<sup>2</sup> • ?????: 4 • ????? ??: 247 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

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

???????? ?????????: 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

?? ??? ??????

|                    |                  |                      |                       |
|--------------------|------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 23133717         | ???? ?????           | 549.000 EUR           |
| ????????           | ca. 143 m²       | ????                 |                       |
| ???? ?????         | ???????????????? | ????????             | Käuferprovision       |
| ??????????????     | ???????? ?? ??   |                      | beträgt 1,79 % (inkl. |
|                    | ????????         |                      | MwSt.) des            |
| ????????           | 4                |                      | beurkundeten          |
| ??????????????     | 3                | ????????             | Kaufpreises           |
| ????????           |                  | ????????????         |                       |
| ????????           | 1                | ???????????????????? | ca. 0 m²              |
| ???? ?????????     | 2023             | ????                 |                       |
| ????? ?????????    | 2 x ?????????    | ?????                | ????????, WC          |
|                    | ????? ?????????  |                      | ?????????, ?????      |

??????? ???????: 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

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

|                                                    |                                          |                                            |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????              | ?????????????????<br>??????????            | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ?????????                                | ???????? ???????<br>??????????             | 23.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 21.03.2033                               | ??????????<br>??????????????<br>?????????? | A+            |
| ????? ???????????                                  | ???????? ?????????????<br>????? / ?????? |                                            |               |

??????? ???????: 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

?? ????????





??????? ???????: 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

?? ???????



??????? ?????????: 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

?? ????????



??????? ???????: 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

?? ????????





??????? ???????? : 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

?? ????????



??????? ???????: 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

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

In ruhiger Lage von Bobstadt, unweit der Wiesen und Felder des Halbmaasgraben befindet sich diese neu erbaute Doppelhaushälfte in ruhiger Süd-West-Lage. Ein absolutes High-Light zu einem unschlagbaren Preis! Das Haus wurde als Doppelhaus in hochwertiger Bauausführung und Ausstattung erstellt und besticht durch seine klare Raumaufteilung über drei Ebenen. Im Erdgeschoss bildet der Wohnbereich mit Flur, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Küche eine wunderbare Symbiose die bis zur Terrasse und dem Garten führt. Hier haben Sie ein absolutes Wohlfühlambiente verbunden mit zeitgemäßer Zweckmäßigkeit. Eine Holztreppe "Havea massiv", führt bis in das, als Galerie mit bodentiefen Fenstern ausgebaute, Dachgeschoss. Ein großer, mit Holzbalken ausgestatteter Raum, kann je nach Gusto, als Büro, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden. Dazwischen im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer, eine kleine Ankleide und ein exklusives Badezimmer mit Wanne und großer, Shower-Dusche. Zwei Stellplätze für Ihre Autos sind vorhanden.

??????? ???????: 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

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

Große Fliesen im EG \*

3-fach Isolierverglasung \*

Fußbodenheizung mit \*

Raumregelung \*

Wärmepumpe "Buderus mit  
Trinkwasserspeicher" \*

Badeheizkörper mit Elektroanschluss \*

Haustüre mit \*

Sicherheitsdrückergarnitur \*

Ausreichend Steckdosen in allen  
Räumen \*

??????? ?????????: 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

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

Die Stadt Bürstadt ist durch die Gemeindereform in 3 Stadteile aufgegliedert: Bürstadt, Bobstadt und Riedrode und liegt im Süden von Hessen sie gehört zum Kreis Bergstraße. Der Stadtteil Bobstadt liegt nordwestlich von Bürstadt und bietet seinen Bürgern ein ruhiges Landleben mit einer sehr guten Infrastruktur durch die Nähe zu Bürstadt, Lampertheim und Worms. Viele Wanderwege, Laufstrecken, eine Grillhütte und ein See, befinden sich im nah gelegenen Naturschutzgebiet. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Grundschulen, Supermärkte etc. sind vor Ort und in wenigen Minuten zu erreichen. Durch die verkehrsgünstige Lage ist man in ca. 10 Min. mit dem PKW an den Autobahnanschlüsse A67 und A5.



??????? ?????????: 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 23.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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.

??????? ?????????: 23133717 - 68642 Bürstadt / Bobstadt

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

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

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim  
E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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