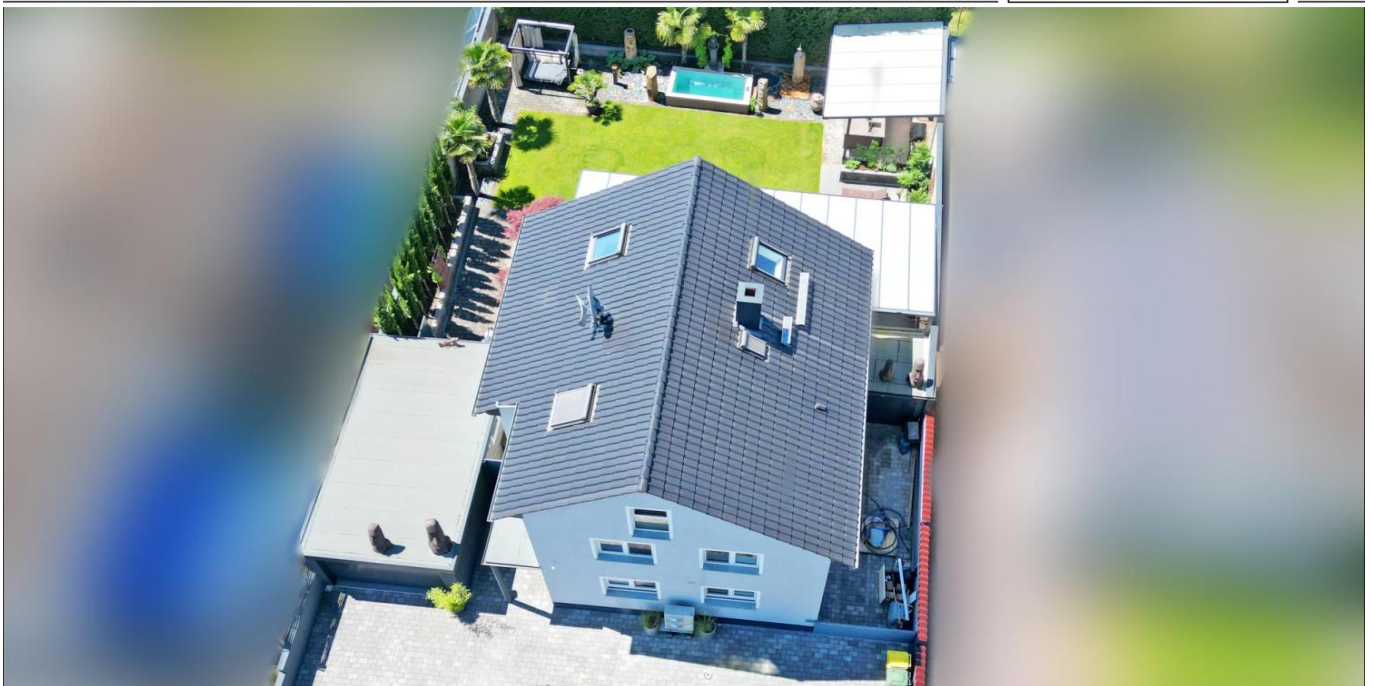


Bürstadt

# Moderner Luxus mit Outdoorküche, Fitnessraum und Energieeffizienz A+

Número da propriedade: 23239485



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

PREÇO DE COMPRA: 1.590.000 EUR • ÁREA: ca. 258 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 653 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	23239485	Preço de compra	1.590.000 EUR
Área	ca. 258 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 51 m <sup>2</sup>
Quartos	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	2017		
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Electro	Procura final de energia	22.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	31.10.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		



Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 23239485 - 68642 Bürstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)