

Seibersbach

Familienraum im Soonwald – Raumwunder mit Weitblick

CODICE OGGETTO: 25416011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 534 m²

CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25416011
Superficie netta	ca. 156 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1870
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

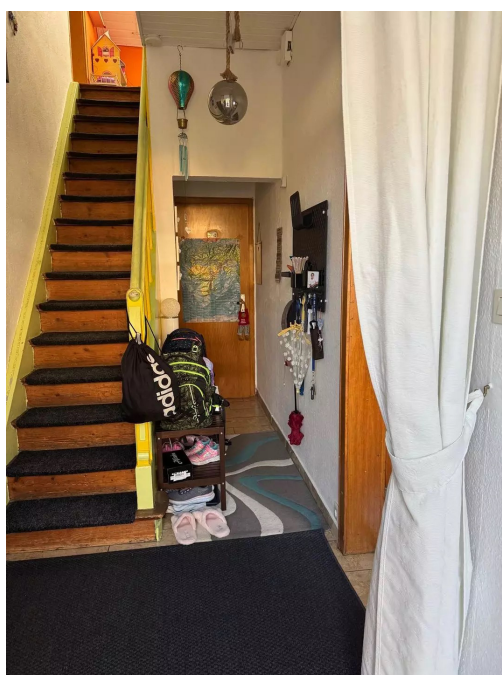
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	151.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1920

CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

Planimetrie



VP



VP



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Seibersbach – einem Haus, das Raum für Familienleben, Arbeit und Freizeit in vollendeter Harmonie vereint.

Objektcharakter – Platz für alle, Energie im Griff

Mit ca. 156 m² Wohnfläche und insgesamt acht gut geschnittenen Zimmern bietet dieses Raumwunder flexible Wohnmöglichkeiten über zwei Etagen. Perfekt für Familie, Home-Office oder kreative Hobbys.

Dank der umfassenden Dachsanierung mit Aufdachdämmung (2022) sowie der effizienten Solarthermieranlage (2016) für Heizungsunterstützung und Warmwasser überzeugt das Haus nicht nur durch seinen Komfort, sondern auch durch seine Wirtschaftlichkeit: Der Heizölverbrauch beträgt beeindruckende nur ca. 100 Liter pro Jahr – ein Wert, der von nachhaltigem Wohnen zeugt.

In den Sommermonaten bleibt das Haus angenehm kühl, während es im Winter eine wohlige Wärme spendet – und das bei minimalen laufenden Kosten.
Lebensgefühl – Wohnen mit allen Sinnen

Drinnen findet die Familie ihren Platz: Der großzügige Wohnbereich lädt zum Zusammensein ein, während sich jeder auch in seine privaten Rückzugsorte nutzen kann. Dieses Haus bietet Großzügigkeit, Flexibilität und Geborgenheit – wie ein Gastgeber, der immer weiß, was Sie gerade brauchen.

Fazit

Dieses Haus in Seibersbach vereint ländliche Idylle, moderne Energieeffizienz und einen durchdachten Grundriss, der Familien, Kreativen und Ruhesuchenden gleichermaßen Raum bietet. Die Kombination aus durchdachter Substanz, niedrigen Betriebskosten und individuellem Gestaltungspotenzial – etwa bei der Terrasse – macht dieses Objekt zu einem echten Unikat.

Packen Sie Ihre Träume ein – und überzeugen Sie sich vor Ort von diesem besonderen Wohnjuwel. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie.

CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

Dettagli dei servizi

Ausstattung im Überblick – durchdacht, effizient und komfortabel

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Raumaufteilung, sondern auch durch eine durchdachte Ausstattung, die Komfort, Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit vereint.

Erdgeschoss

Eingangsbereich mit eleganter Garderobennische

Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

Separate Küche mit Blick ins Grüne – voll ausgestattet und funktional

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

Vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Büro, Gäste- oder Hobbyraum

Praktischer Seiteneingang mit Zugang zum Stellplatzbereich

Obergeschoss

Vier mögliche Schlafzimmer, flexibel für Familie, Gäste oder Home-Office

Großes Tageslichtbad mit Badewanne

Zugang zum sonnigen Balkon (ca. 20 m²) in begehrter Südwestlage

Zusätzlicher Stauraum im gedämmten Kniestock

Das gesamte Dach ist hochwertig gedämmt mit Solarthermie versehen

Außenbereich

Großzügiger Garten mit Gartenhaus, Wasser- und Stromanschlüssen sowie vorbereiteter Fläche für einen Aufstellpool

Sonnige Terrasse (ca. 25 m²) aus Thermokiefer – Unterbau und Belag fertiggestellt

Unverbaubarer Fernblick ins Grüne – Ihr privater Ruhepol

Zwei Außenstellplätze direkt am Haus, trockener Zugang durch Seiteneingang

Technik & Energie

Dachsanierung inkl. hochwertiger Aufdachdämmung (2022)

Solarthermieanlage (2016) für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung

Beeindruckend niedriger Heizölverbrauch: ca. 100 Liter pro Jahr – nachhaltig und kosteneffizient

Fenster in sehr gutem Zustand mit Isolierverglasung

Hochwertig gedämmte Außenwände und Geschossdecken für optimale Energieeffizienz

Zusätzliche Annehmlichkeiten

Schnelles Internet & Sat-TV – perfekt für Home-Office, Streaming und moderne Kommunikation

Gute Raumaufteilung mit insgesamt acht vielseitig nutzbaren Räumen

Freundliche Nachbarschaft – ein Umfeld zum Wohlfühlen

Keller

CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

Tutto sulla posizione

Das Objekt liegt in zentraler, aber ruhiger Lage von Seibersbach, einer gepflegten Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach. Die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Soonwalds umgibt Sie mit Natur pur und bietet gleichzeitig eine familienfreundliche Infrastruktur.

Dorfladen mit täglichem Bedarfssortiment: fußläufig erreichbar

Kindergarten und Grundschule: wenige Gehminuten entfernt

Weiterführende Schulen, Apotheken und Ärzte: bequem erreichbar in Rheinböllen, Stromberg und Bad Kreuznach

Beheiztes Freibad Seibersbach: fußläufig erreichbar – ein beliebter Treffpunkt im Sommer

Freizeitangebote: Soonwaldsteig, Rad- und Wanderwege, Reitmöglichkeiten

Verkehrsanbindung:

Die schnelle Erreichbarkeit der A61 in ca. 8 Minuten sorgt für ideale Anbindungen in alle Richtungen:

Koblenz: ca. 45 Minuten

Mainz/Wiesbaden: ca. 50 Minuten

Frankfurt am Main: ca. 65 Minuten

Trotz der naturnahen Umgebung sind die Wirtschafts- und Ballungsräume des Rhein-Main-Gebiets bequem erreichbar – perfekt für Berufspendler, die nach Feierabend die Ruhe der Natur genießen möchten.

CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 151.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODICE OGGETTO: 25416011 - 55444 Seibersbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nina Seichter

Kreuzstraße 39, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com