Staudernheim

Mediterraner Wohntraum mit Weitblick – Design, Ruhe & Freiheit auf einer Ebene

Objektnummer: 25416008

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 589.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 155 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 545 m²

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25416008
Wohnfläche	ca. 155 m²
Bezugsfrei ab	01.08.2025
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	589.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

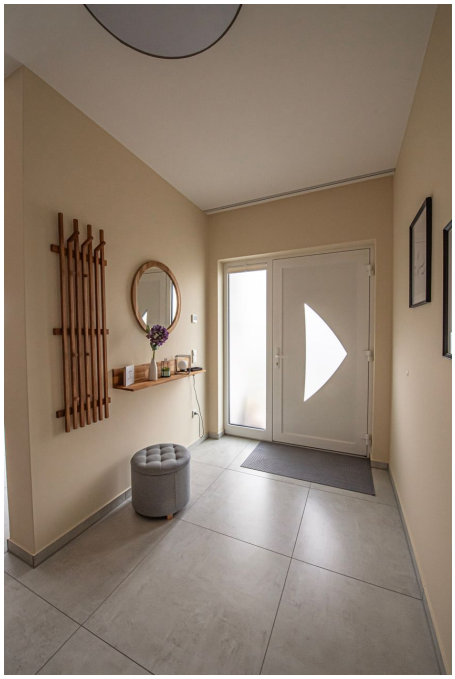
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	11.12.2034

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	32.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

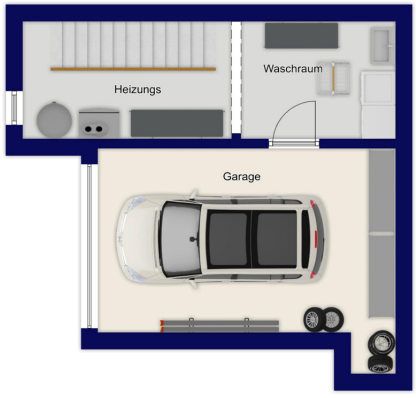
Die Immobilie

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Ein erster Eindruck

Wenn ein Haus mehr als nur vier Wände bietet – wenn Architektur, Licht, Raum und Lage in besonderer Weise zusammenspielen – dann entsteht ein Zuhause, das inspiriert. Genau das erwartet Sie in diesem neuwertigen, mediterran gestalteten Bungalow in bevorzugter Höhenlage von Staudernheim. 2022 erbaut, überzeugt dieses Anwesen durch seine klare Formensprache, echte italienische Ziegel, moderne Technik und eine unvergleichliche Atmosphäre. Auf einer Ebene, mit lichtdurchfluteten Räumen, einem offenen Dachstuhl im Wohnbereich und einem Blick, der den Alltag vergessen lässt. Ankommen – und durchatmen Bereits der Eingangsbereich vermittelt Großzügigkeit. Licht fällt durch große Glasflächen, die Deckenhöhe von durchgehend 2,80?m schafft Raum und Eleganz. Jeder Raum ist direkt von der zentralen Diele aus erreichbar – ohne verwinkelte Gänge, ohne verloren gegangene Fläche. Alles ist offen, klar, freundlich. Wohnen mit Weite – ein Wohnzimmer zum Verlieben Der Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses – und architektonisch ein echtes Highlight. Hier öffnet sich der Raum bis unter den offenen Dachstuhl auf über 4 Meter Höhe. Sichtbalken, große Fensterflächen und eine breite Schiebetür holen das Draußen nach drinnen: Weitblick über grüne Hügel, offene Landschaft, kein direkter Nachbar – einfach Freiheit. Ob morgens bei Tee mit Sonnenaufgang oder abends bei einem Glas Wein – hier erleben Sie Natur, ohne Ihr Sofa zu verlassen. Küchenleben – kochen, genießen, gemeinsam sein Die 18?m² große Wohnküche ist weit mehr als nur funktional: Sie ist Treffpunkt, Kommunikationsort, Genusszone. Ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche im Wert von 14.000?€, bietet sie alles, was das Herz von Hobbyköch*innen höherschlagen lässt. Praktisch: Auch hier führt eine Schiebetür direkt auf die Terrasse – für kurze Wege beim Draußen-Dinner. Schlafen, träumen, erholen Das Haus verfügt über zwei große Schlafzimmer, die Ruhe, Licht und direkten Terrassenzugang bieten. In einem der Zimmer erwartet Sie ein begehbarer Kleiderschrank – mehr als Stauraum: ein Raum für Stil, Struktur und Komfort. Ein drittes Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsort für kreatives Arbeiten – hell, ruhig und flexibel nutzbar. Bäder mit Stil und Komfort Das großzügige Tageslichtbad ist barrierefrei gestaltet, mit ebenerdiger Dusche, stilvollen Armaturen und geschmackvollen Fliesen. Kleine Details wie WC-Deckel mit Absenkautomatik zeigen den hohen Anspruch an Komfort. Ein separates Gäste-WC ist ebenso vorhanden – modern und elegant gehalten. Draußen leben – auf über 100?m² Terrasse Das gesamte Haus ist von großzügigen, umlaufenden Terrassenflächen umgeben – insgesamt über 100?m². Ob Morgensonne, Mittagsschatten oder Abendlicht – hier findet jeder Moment seinen Platz. Der Garten ist pflegeleicht angelegt, das Grundstück naturnah eingefasst. Direkt angrenzend beginnt die freie Landschaft: Hier kommt auch der Naturliebhaber auf seine Kosten. Dieses Haus ist kein Objekt von der

Stange. Es wurde für Menschen geschaffen, die das Besondere suchen – architektonisch, räumlich und emotional. Ein stilvoller Rückzugsort, ein Ort zum Ankommen, Leben, Lieben. Ideal für Paare mit Blick für Qualität. Für kleine Familien mit dem Wunsch nach Geborgenheit. Für Individualisten mit dem Wunsch nach Weite und vor allem mit Energiebedarfsklasse A für Menschen mit Sinn für nachhaltiges Wohnen. Erleben Sie es selbst. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – und entdecken Sie, wie sich zuhause anfühlen kann.

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Ausstattung und Details

•Fußbodenheizung im gesamten Haus
•Elektrische Jalousien an allen Fenstern
•Teilweise Fliegengitter an den Fenstern integriert
•Internet & Telefon bis zu 100 Mbit/s - Glasfaser in der Straße vorbereitet
•Tageslichtbad
•Dachboden
•Ankleidezimmer
•Wärmepumpe für effiziente und nachhaltige Wärme- & Warmwasserversorgung
•Zisterne zur Gartenbewässerung
•Außenbeleuchtung, Wasseranschlüsse & Steckdosen rund ums Haus
•Garage mit elektrischem Tor im Untergeschoss, trockener Zugang zum Wohnbereich
•Vorbereitung für E-Auto-Ladestation vorhanden
•Stützmauer mit mediterranem Charakter rundet die Außenanlagen stilvoll ab
•Energiebedarfsklasse A (nur 32,5 kWh/(m²·a))

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Alles zum Standort

Staudernheim – charmant, naturnah, bestens angebunden Die Ortsgemeinde Staudernheim liegt idyllisch im Landkreis Bad Kreuznach und zählt ca. 1.500 Einwohner. Ein Ort mit Herz, gewachsener Struktur und überraschend guter Infrastruktur: •Kindertagesstätte und Grundschule direkt im Ort •Weiterführende Schulen in Bad Sobernheim (3 km): Realschule+, Gymnasium, Berufsbildende Schulen •Schulbusanbindung und zuverlässiger Nahverkehr •Einkaufen im Ort: Bäckerei, Metzgerei, kleiner Supermarkt, Allgemeinmediziner •In Bad Sobernheim: Rewe, Lidl, Aldi, DM, Rossmann, Wochenmarkt, Restaurants, Cafés, Ärztehaus, Apotheken, Erlebnisfreibad, Naherholungsgebiet •Bahnhof Staudernheim (nur wenige Minuten entfernt): Direkte Verbindungen im Rhein-Nahe-Verkehrsverbund– Richtung Frankfurt, Mainz, Flughafen, Idar-Oberstein, Kirn, Saarbrücken •Autobahnnahe Lage: Mit dem PKW sind Sie in 10–12 Minuten an der Schnellstraße ins Rhein-Main-Gebiet •Bad Kreuznach ist nur 15?km entfernt Golf & Health Club Maasberg Bad Sobernheim e.V. (ca. 3 km) 18-Loch-Golfplatz in parkähnlicher Umgebung mit herrlichem Blick ins Nahetal – direkt an der Maasberg-Therme gelegen. Golfclub Nahetal e.V., Bad Münster am Stein (ca. 15 km) Traditioneller 18-Loch-Platz in traumhafter Landschaft zwischen Weinbergen – anspruchsvoll und naturnah zugleich. Golfclub Hahn e.V. (ca. 35 km) Modern gestalteter 18-Loch-Platz in ruhiger Höhenlage mit Driving Range und internationalem Flair – nahe Flughafen Hahn. Ob Pendler, Ruhesuchende, Familien oder Naturfreunde – hier lebt es sich ruhig, naturnah und dennoch exzellent vernetzt.

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 32.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. 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 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.

Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com