Seibersbach

# Familientraum im Soonwald – Raumwunder mit Weitblick

***Número de propiedad: 25416011***

**PRECIO DE COMPRA:** 329.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 156 m² • **HABITACIONES:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 534 m²

**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25416011 |
| Superficie habitable | ca. 156 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 8 |
| Dormitorios | 5 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1870 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 329.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Aceite |
| Certificado energético válido hasta | 10.07.2035 |
| Fuente de energía | Aceite |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 151.30 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | E |
| Año de construcción según el certificado energético | 1920 |

**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

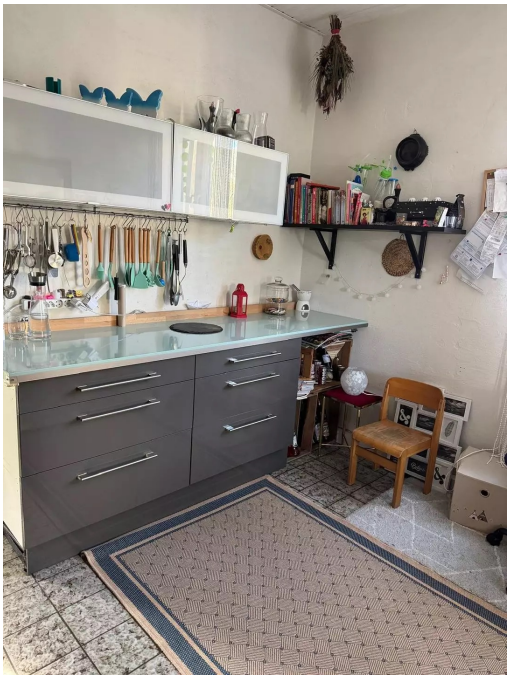
# La propiedad

**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# La propiedad

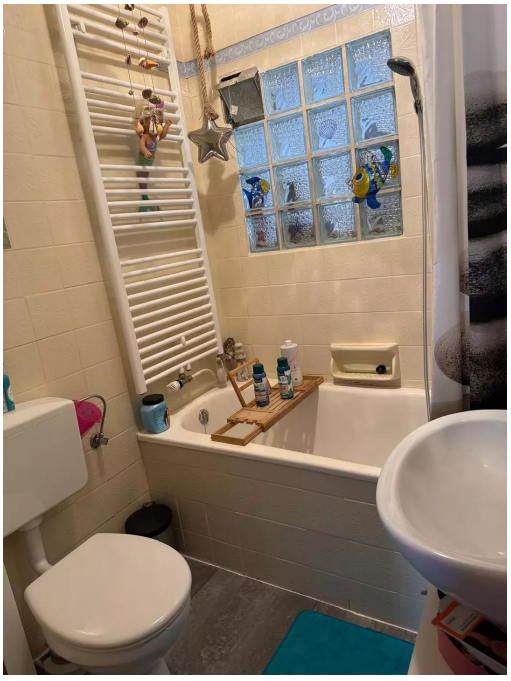
**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# La propiedad



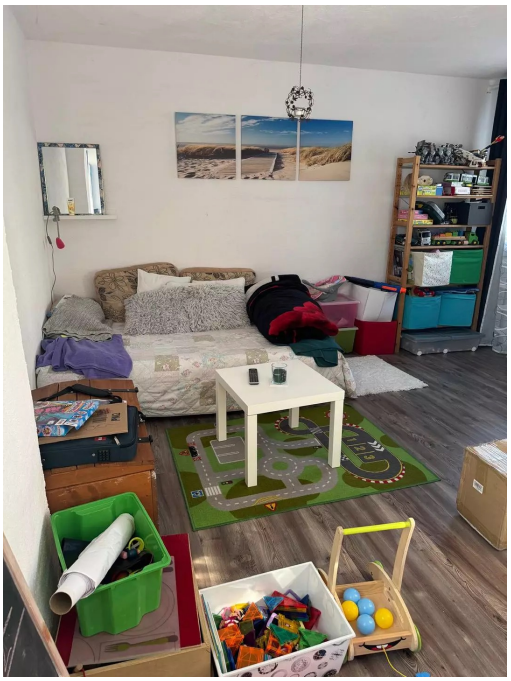
**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# La propiedad



**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# La propiedad



**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

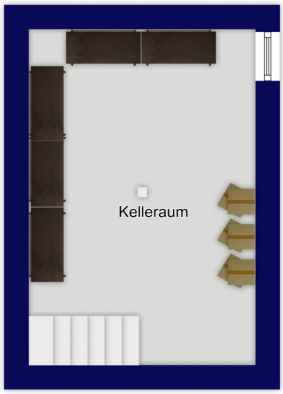
# La propiedad

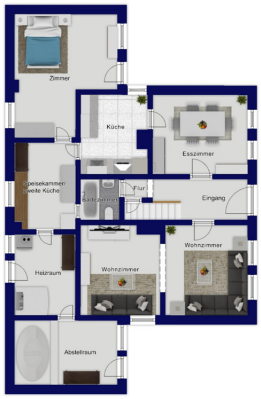
**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# Una primera impresión

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 Solarthermieanlage (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.

**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# Otros datos

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 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 de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com