

Seibersbach

Familientraum im Soonwald – Raumwunder mit Weitblick

VP azonosító: 25416011



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 534 m²

VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Áttekintés

VP azonosító	25416011
Hasznos lakótér	ca. 156 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1870
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	329.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.07.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	151.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1920

VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Alaprajzok



VP



VP



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Az elso benyomás

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

Drinne 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.

VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25416011 - 55444 Seibersbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com