

Seibersbach

# Familientraum im Soonwald – Raumwunder mit Weitblick

Número da propriedade: 25416011



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

PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • ÁREA: ca. 156 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 534 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

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

Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Numa vista geral

|                        |   |                             |   |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 25416011                                | Preço de compra             | 329.000 EUR   |
| Área                   | ca. 156 m <sup>2</sup>                  | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 8                                       | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos                | 5                                       | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                        |
| Casas de banho         | 2                                       |                             |   |
| Ano de construção      | 1870                                    |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |                             |   |

Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                             |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 151.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 10.07.2035          | Classificação energética                                 | E                           |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1920                        |

Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Plantas dos pisos



VP



VP



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Detalhes do equipamento

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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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 Geschosdecken 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 da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 151.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 da propriedade: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Pessoa de contacto

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

Nina Seichter

---

Kreuzstraße 39, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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