

Staudernheim

# Rückzugsort mit Weitblick: neuwertiger Bungalow mit Ruhe, Terrasse, Hausgarage und Energieklasse A

Objektnummer: 25416008



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

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>**

**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

|                      |                                      |                    |  |
|----------------------|--------------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b>  | <b>25416008</b>                      | <b>Kaufpreis</b>   | <b>499.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>    | <b>ca. 155 m<sup>2</sup></b>         | <b>Haus</b>        | <b>Einfamilienhaus</b>   |
| <b>Bezugsfrei ab</b> | <b>24.05.2026</b>                    | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>        | <b>4</b>                             | <b>Ausstattung</b> | <b>Gäste-WC</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b>  | <b>2</b>                             |                    |  |
| <b>Badezimmer</b>    | <b>1</b>                             |                    |  |
| <b>Baujahr</b>       | <b>2022</b>                          |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>    | <b>1 x Freiplatz, 1 x<br/>Garage</b> |                    |  |

**Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                            |                        |                             |                      |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>BEDARF</b>        |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Strom</b>           | Endenergiebedarf            | <b>32.50 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>11.12.2034</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>A</b>             |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | <b>2022</b>          |

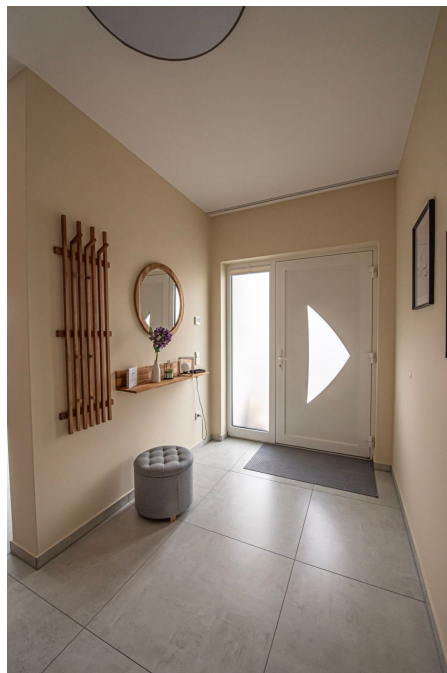
Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

## 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



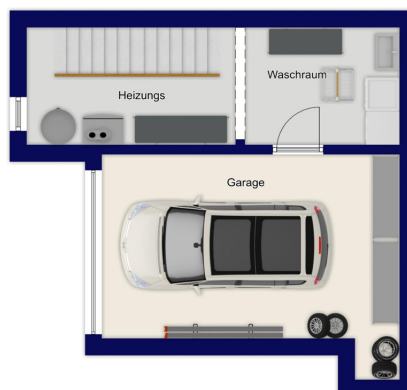
Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

## 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

Dieser neuwertige, mediterran gestaltete Bungalow in bevorzugter Höhenlage von Staudernheim verbindet genau das, was viele suchen und nur selten finden: Wohnen auf einer Ebene, moderne Technik, Energiebedarfsklasse A, herrliche Ruhe und einen Weitblick, der jeden Tag besonders macht. Auf 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 550 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein Zuhause für Menschen, die Qualität, Klarheit und ein besonderes Lebensgefühl schätzen.

2022 erbaut, überzeugt das Anwesen durch eine klare Formensprache, echte italienische Ziegel, lichtdurchflutete Räume und eine Atmosphäre, die sofort entschleunigt. Die erhöhte Lage ist dabei kein Zufall, sondern der Grund für das, was dieses Haus so besonders macht: Privatsphäre, freie Sicht, offene Landschaft und ein Wohngefühl, das Abstand vom Alltag schenkt.

### 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 wirkt offen, klar und freundlich.

### Wohnen mit Weite

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: 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. Genau hier zeigt sich der besondere Charakter dieses Hauses: ruhig, großzügig, hell und mit einer Aussicht, die man nicht nachträglich schaffen kann.

### Küchenleben mit Verbindung

Die ca. 18 m<sup>2</sup> große Wohnküche ist weit mehr als nur funktional. Sie ist Treffpunkt, Kommunikationsort und Genusszone. Ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche im Wert von 14.000 €, bietet sie alles, was das Herz von Menschen mit Freude am Kochen und Genießen höherschlagen lässt.

Praktisch: Die Küche verfügt über eine Schiebetür und ist funktional in den Wohnbereich eingebunden. Der Zugang zur Terrasse erfolgt über das Wohnzimmer, mit angenehmen und alltagstauglichen Wegen für das Leben im Innen und Außenbereich.

### Ruhen, arbeiten, leben

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.**

**Komfort bis ins Detail**

**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 ebenfalls vorhanden und modern sowie elegant gehalten.**

**Draußen leben mit Aussicht**

**Das gesamte Haus ist von großzügigen, umlaufenden Terrassenflächen umgeben, insgesamt über 100 m<sup>2</sup>. Das ca. 545 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und naturnah eingefasst. Direkt angrenzend beginnt die freie Landschaft, ein Umfeld, das Ruhe, Privatsphäre und Naturerlebnis vereint.**

**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 und Bleiben.**

**Ideal für Paare mit Blick für Qualität, für kleine Familien mit dem Wunsch nach Geborgenheit oder für Individualisten mit Sinn für Weite, Ruhe und 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**

### **Ausstattung & Technik**

**Ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 550 m<sup>2</sup> großen Grundstück**

**Neuwertiger Bungalow, Baujahr 2022**

**Wohnen auf einer Ebene mit klarer, großzügiger Raumaufteilung**

**Effiziente Wärmepumpe für nachhaltige Wärme und Warmwasserversorgung**

**Fußbodenheizung im gesamten Haus für gleichmäßigen Wohnkomfort**

**Energiebedarfsklasse A, nur 32,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offenem Dachstuhl und Sichtbalken**

**Elektrische Jalousien an nahezu allen Fenstern**

**Teilweise integrierte Fliegengitter**

**Internet und Telefon mit bis zu 100 Mbit/s, Glasfaseranschluss in der Straße bereits vorbereitet**

**Großzügiges Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie separates Gäste-WC**

**Praktischer Dachboden mit zusätzlichem Stauraum**

**Komfortables Ankleidezimmer**

**Großzügige Terrassenflächen rund um das Haus**

**Zisterne zur nachhaltigen Gartenbewässerung**

**Außenbeleuchtung, Wasseranschlüsse und Steckdosen rund ums Haus**

**Garage mit elektrischem Tor im Untergeschoss und trockenem Zugang direkt in den Wohnbereich**

**Vorbereitung für eine E-Auto-Ladestation vorhanden**

**Hochwertig gestaltete Außenanlagen mit stilvoller Stützmauer im mediterranen Charakter**

**Ruhige Höhenlage mit Weitblick und direktem Bezug zur Natur**

**Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## **Alles zum Standort**

**Staudernheim verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Die Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach zählt rund 1.500 Einwohner und bietet ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld mit viel Landschaft, Weite und Nähe zur Nahe.**

**Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen wie Realschule plus, Gymnasium und Berufsbildende Schulen sind im nahegelegenen Bad Sobernheim erreichbar. Eine Schulbusanbindung sowie der öffentliche Nahverkehr sorgen für eine gute Verbindung im Alltag.**

**Die ärztliche Grundversorgung ist in Staudernheim vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Ärztehaus, Wochenmarkt, Restaurants, Cafés, Erlebnisfreibad und Naherholungsangebote finden sich im nur ca. 3 km entfernten Bad Sobernheim.**

**Ein besonderer Vorteil ist der Bahnhof Staudernheim. Von hier bestehen Verbindungen im Rhein Nahe Verkehrsverbund in Richtung Bad Kreuznach, Mainz, Frankfurt, Idar Oberstein, Kirn und Saarbrücken. Auch Pendler profitieren von der guten Anbindung. Mit dem Pkw erreichen Sie in wenigen Minuten die überregionalen Verkehrsachsen, Bad Kreuznach liegt nur ca. 15 km entfernt.**

**Die Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert. Spaziergänge, Radfahren, Wandern, Naturerlebnis und die Nähe zum Nahetal prägen den Alltag. Golfspieler finden mit dem Golf und Health Club Maasberg Bad Sobernheim, dem Golfclub Nahetal in Bad Münster am Stein sowie dem Golfclub Hahn attraktive Plätze in gut erreichbarer Entfernung. Staudernheim ist damit ideal für Menschen, die Ruhe, Natur und einen privaten Rückzugsort suchen, ohne auf eine alltagstaugliche Infrastruktur und gute Anbindung verzichten zu müssen.**

**Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## Weitere Informationen

**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**

---

**Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach**

**Tel.: +49 671 - 92 89 80 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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