

Windesheim

# Feldrandlage, A+ und fast 2.000 m<sup>2</sup> Grundstück: exklusives Wohnen mit Weite und Privatsphäre

Objektnummer: 25416026



KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim**

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

**Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25416026</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.395.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 250 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2007</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2023</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon</b>

**Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>26.80 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.11.2035</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2007</b>

Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim

## Grundrisse

VP



VP



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: 25416026 - 55452 Windesheim**

## Ein erster Eindruck

**Ein Zuhause, das beeindruckt – und berührt**

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus verbindet moderne Formensprache mit technischer Perfektion und wohnlicher Wärme.

Mit rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf acht großzügige Zimmer, wurde hier ein Lebensraum geschaffen, der in seiner Klarheit, Funktionalität und Atmosphäre neue Maßstäbe setzt.

Das Anwesen wurde 2007 erbaut und 2021 technisch, energetisch und gestalterisch umfassend erneuert – eine Sanierung, die in Tiefe und Umfang einem modernen Neubau im Bestand entspricht.

Die Investitionen in Haustechnik, Sanitär, Elektrik, Wärmepumpe, Photovoltaik und das TV-System liegen weit im sechsstelligen Bereich. Gemeinsam mit den umfangreichen Schreinerarbeiten und Innenausbauten beläuft sich der Gesamtinvestitionsrahmen auf über 500.000 €.

Unter der Leitung eines Architekten und in enger Zusammenarbeit mit der renommierten Schreinerei K&M entstand ein Raumkonzept, das Design, Komfort und Nachhaltigkeit harmonisch verbindet. Das Ergebnis ist ein Ensemble aus architektonischer Präzision, hochwertigsten Materialien und modernster Haustechnik – ein Zuhause, das seinesgleichen sucht.

Bereits beim Eintreten öffnet sich der Blick über großzügige Glasfronten in den weitläufigen Garten – fast 2.000 m<sup>2</sup> parkähnliche Fläche, perfekt eingefasst, mit alten Hecken, präziser Bepflanzung und einem integrierten, vollverkabelten Rasenmährobotersystem.

Der Übergang von innen nach außen ist fließend – ein Konzept, das Großzügigkeit, Leichtigkeit und Ruhe ausstrahlt.

**Architektur und Raumgefühl**

Das Erdgeschoss präsentiert sich offen, lichtdurchflutet und klar strukturiert. Der Wohn- und Essbereich wird durch raumhohe Glasflächen und Schiebeelemente geprägt, die den Garten zum Bestandteil des Lebensraums machen.

Der Essbereich mit Blick ins Grüne bildet das Herzstück des Hauses: großzügig dimensioniert, mit faszinierender Lichtführung durch Glasdächer und einem fugenlosen Senso-Mineralgussboden, der Wärme und Eleganz vereint. Edle Designer-Leuchten (Luceplan Mesh, Artemide u. a.) schaffen in Verbindung mit modernster LED- und Szenensteuerung eine atmosphärische Lichtarchitektur, die sich dem Tagesverlauf anpasst. Ein freistehender Kamin gliedert den offenen Wohnraum und sorgt zugleich für behagliche Wärme.

Die maßgefertigte Miele-Designküche (2022) bildet ein zentrales Element des Wohnkonzepts – ein funktionales Kunstwerk, präzise in die Architektur integriert. Sie überzeugt durch eine hochwertige Geräteausstattung und aufwendige Schreinerarbeiten im Wert von rund 65.000

€, die die Exklusivität des Hauses eindrucksvoll unterstreichen.

Ein durchdachtes Lichtkonzept und maßgeschneiderte Einbauten ziehen sich wie ein roter Faden durch alle Wohnbereiche. Ein separates Gästezimmer mit eigenem Duschbad und Zugang zum Carport bietet Flexibilität für Gäste, Pflegekraft oder Au-pair – eine kluge Lösung für modernes Familienleben.

#### **Privatbereich & Komfort**

Im Obergeschoss öffnet sich die Galerie mit Panoramaverglasung, Schreibtischzone und Glasbrüstungen – ein Ort für Inspiration und Weitblick. Zwei Kinderzimmer, ein zusätzliches Duschbad und die Master-Suite mit begehbarer Ankleide und hochwertigem Designbad schaffen Rückzug und Komfort auf höchstem Niveau.

Die freistehende Wanne, fugenlose Flächen, gegossene Waschbecken und hochwertige Armaturen verleihen dem Raum Hotelcharakter. Das vollklimatisierte Obergeschoss ist barrierearm konzipiert – mit breiten Türdurchgängen und schwellenlosen Übergängen, ideal auch für seniorengerechtes Wohnen.

Alle Schreinerarbeiten – darunter Einbauschränke in jedem Schlafzimmer und im Büro, maßgefertigte Einbauten im HWR sowie individuelle Stauraumlösungen im Eingangsbereich (Schuhschränke, Kleiderschränke, Wäscheschubladen) – wurden präzise gefertigt. Das Investitionsvolumen für Schreinerarbeiten und Innenausbau liegt bei ca. 350.000 €.

#### **Außenbereich**

Zwei Wallboxen für Elektromobilität, ein großzügiger Doppelcarport und durchdachte Stauraumlösungen ergänzen den Wohnkomfort. Die Außenbeleuchtung, die pflegeleichte Bepflanzung und die überdachten Terrassenbereiche setzen den architektonischen Stil konsequent fort.

#### **Abschluss & Statement**

Dieses Anwesen ist mehr als ein Haus – es ist ein Statement für Stil, Präzision und Liebe zum Detail. Mit architektonischem Feingefühl geplant, technisch wie energetisch neuwertig aufgebaut und mit hochwertigen Materialien vollendet, vereint es alles, was anspruchsvolles Wohnen heute ausmacht.

**Kaufpreis: 1.395.000 €**

VON POLL IMMOBILIEN Bad Kreuznach begleitet die Eigentümer mit Erfahrung, Diskretion und Leidenschaft für das Besondere – um für dieses Objekt den Menschen zu finden, der seinen Wert erkennt.

**Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim**

## **Ausstattung und Details**

### **Ausstattung & Technik**

Das Haus bietet eine Ausstattung, die in ihrer Tiefe, Qualität und technischen Präzision selten ist.

Alle Systeme und Materialien sind auf Langlebigkeit, Energieeffizienz und höchsten Wohnkomfort ausgelegt – jedes Detail ist durchdacht und harmonisch aufeinander abgestimmt.

### **Gebäude- & Haustechnik**

KNX-Smart-Home-System (Control4, 2021) – Steuerung von Licht, Klima, Rollläden, Sicherheit und Musik, weltweit via App

Weishaupt-Wärmepumpe (2023) mit Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer Galerie)

Photovoltaikanlage (14 kWp) mit Batteriespeicher – hohe Eigenstromquote

Klimaanlage im gesamten Obergeschoss (vollklimatisiert)

Elektrische Rollläden, Insektenschutzsysteme, Glasfaseranschluss

TV-System Gruber (LG-Deckenlift) – motorisch versenkbar, Investition ca. 20.000 €

Die energetische Haustechnik wurde umfassend erneuert – ein deutlicher Beitrag zum modernen, zukunftssicheren Gesamtkonzept.

### **Küche (Miele 2022) & Geräteausstattung**

Die maßgefertigte Küche ist ein funktionales Designobjekt mit hochwertigster Premium-Ausstattung:

1 Geschirrspüler

Backofen

Dampfgarer

Wärmeschublade

Sous-Vide-Funktion

Vakuumiergerät

Teppan-Yaki-Grill

Weinkühler

Kaffeevollautomat mit Festwasseranschluss

Quooker (kochend / gefiltert / sprudelnd)

Kühlschrank

1 separater Gefrierschrank

Alle Geräte (außer der Kaffeemaschine) verfügen über eine Garantieverlängerung bis 2031.

### **Wohnen & Materialien**

Senso-Designboden – fugenlos, warm, mineralisch, pflegeleicht

Spanndecken, flächenbündige Türen, Glasabtrennungen

Maßgefertigte Schreinereinbauten in:

allen Schlafzimmern

**Büro****Hauswirtschaftsraum****allen Bädern****Eingangsbereich (Schuhschränke, Kleiderschränke, Wäscheschubladen)****Designer-Bäder mit gegossenen Objekten, teilweise barrierefrei****Die Qualität der handwerklichen Ausführung entspricht durchgehend gehobenem Manufakturniveau.****Außenbereich & Komfort****Zwei Wallboxen mit separater Zählerführung im Doppelcarport****Integriertes, vollverkabeltes Rasenmährobotersystem****Gartenhaus mit Starkstrom – vorbereitet für Sauna, Werkstatt oder Atelier****Überdachte Terrassenbereiche, durchdachtes Außenlichtkonzept****Service & Komfort im Alltag****Seniorengerechte Zugänge: schwellenarme Ebenen, breite Türen, durchdachtes****Raumkonzept****Freundliche, ruhige Nachbarschaft – ideal für Familien und Menschen, die Diskretion und Privatheit schätzen****Energie & Nachhaltigkeit****Die gesamte Haustechnik ist auf Energieeffizienz (Klasse A+), Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit ausgerichtet und vereint modernste Technologie mit gehobenem Wohnkomfort.****Das Energiekonzept wurde vollständig modernisiert und entspricht in seiner Tiefe einem zeitgemäßen Niedrigenergiehaus im Bestand.**

**Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim**

## **Alles zum Standort**

Das Anwesen liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Windesheim, einer charmanten Weinbaugemeinde im Landkreis Bad Kreuznach – eingebettet zwischen Weinbergen, sanften Hügeln und weitläufigen Grünflächen.

Die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit großzügigen Grundstücken, gepflegten Privatgärten und architektonisch anspruchsvoller Nachbarschaftsbebauung.

Hier genießt man Privatsphäre, Ruhe und einen freien Blick ins Grüne – ein Ort, an dem sich Naturverbundenheit und moderne Lebensqualität auf besondere Weise verbinden.

### **Infrastruktur im Ort**

Windesheim bietet eine ausgezeichnete Grundversorgung im direkten Umfeld:

Kindergarten und Grundschule

Arztpraxis und Apotheke

Bäckerei

Lebensmittelladen / kleiner Nahversorger

kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs

aktives Vereinsleben und gepflegte Dorfgemeinschaft

Die Kurstadt Bad Kreuznach liegt nur etwa zehn Minuten entfernt und bietet:

weiterführende Schulen

Kliniken und umfassende ärztliche Versorgung

Boutiquen, Wochenmarkt, Restaurants

ein breites kulturelles und gastronomisches Angebot

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist ideal:

A61: ca. 30 Minuten nach Mainz und Wiesbaden

sehr gute Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet

Flughafen Frankfurt: etwa 60 Minuten

Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit rascher Erreichbarkeit wirtschaftlich starker Zentren.

Freizeit, Natur & Golfregion

Besonders attraktiv ist die Nähe zu mehreren renommierten Golfanlagen, die den gehobenen Lebensstil der Region prägen:

Golfclub Rheinhessen Hofgut Wißberg – St. Johann (ca. 15 Min.)

18-Loch-Championship-Course, Panoramablick, ausgezeichnete Gastronomie

Golfclub Nahetal – Bad Münster am Stein-Eberburg (ca. 20 Min.)

beeindruckend eingebettet zwischen Weinbergen und Felsformationen

Golfclub Stromberg-Schindeldorf (ca. 20 Min.)

anspruchsvoller Platz mit Golfresort, Hotel und Spa

Alle drei Clubs verfügen über ein exklusives, niveaivolles Umfeld – ideal für die Zielgruppe

**dieser Immobilie.**

**Weitere Freizeitangebote**

**Wandern, Radfahren und Naturerleben im Naturpark Soonwald-Nahe**

**Spitzenweingüter mit hervorragenden Lagen**

**Wellness- und Thermenangebote in Bad Kreuznach**

**Feine Gastronomie – von regionaler Landhausküche bis hin zu Sternerestaurants**

**Nähe zu Bingen und dem UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal**

**Kurzum**

**Windesheim steht für Lebensqualität, Ruhe und Stil – und verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu wirtschaftlich starken Zentren und Freizeitangeboten auf höchstem Niveau.**

**Objektnummer: 25416026 - 55452 Windesheim**

## 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: 25416026 - 55452 Windesheim**

## **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)**