

Waldböckelheim

# Stilvolle Stadtvilla mit großem Grundstück – gepflegt und großzügig

Objektnummer: 26416007



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 940 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

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

Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26416007	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1930		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2015
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	293.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Grundrisse



Rezeption, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstablich



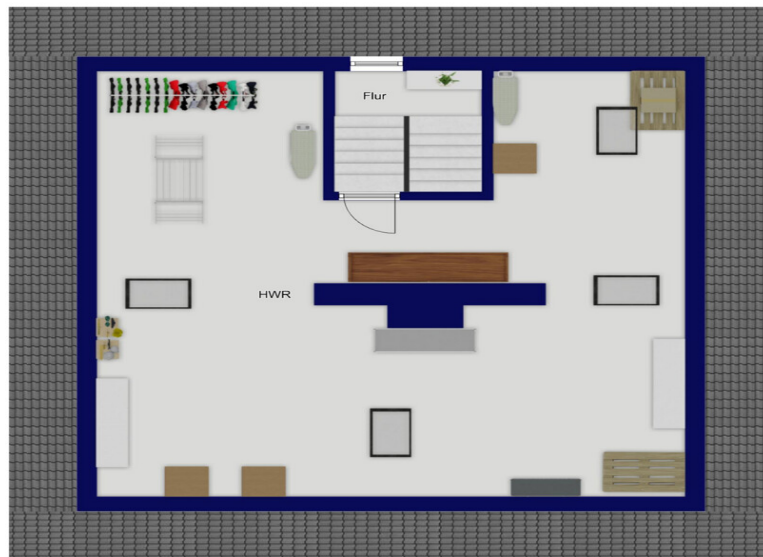
Flurplan, nicht maßstablich



Kopierplan, nicht maßstablich



Kopierplan, nicht maßstäblich



Flussplan, nicht maßstablich

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: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## Ein erster Eindruck

Diese freistehende Stadtvilla aus dem Baujahr 1930 verbindet den Charme eines klassischen Hauses mit einer bereits erfolgten grundlegenden Modernisierung und bietet heute eine solide, sofort nutzbare Wohnqualität. Auf einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein großzügiges Raumangebot mit insgesamt sechs Zimmern, das sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf hervorragend geeignet ist.

Die Immobilie wurde im Rahmen umfassender Maßnahmen modernisiert.

Insbesondere die Erneuerung der Elektrik, der Wasserleitungen sowie der Fenster schafft eine verlässliche bauliche Basis und reduziert wesentliche Risiken, die bei Häusern dieser Bauzeit häufig bestehen. Die vorhandene Ölzentralheizung wurde erneuert und durch moderne Tanks ergänzt, sodass auch in diesem Bereich eine solide technische Grundlage gegeben ist.

Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional gestaltet. Helle Wohnräume, eine gepflegte Ausstattung sowie ein insgesamt stimmiges Gesamtbild ermöglichen einen unmittelbaren Einzug ohne zwingenden Renovierungsbedarf. Gleichzeitig bietet die Immobilie Potenzial für individuelle gestalterische Anpassungen entsprechend moderner Wohnansprüche.

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich aus dem rund 940 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die leichte Hanglage schafft eine angenehme Distanz zur Umgebung und eröffnet attraktive Blickbezüge. Die vorhandene Veranda erweitert den Wohnraum nach außen und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie. Der Gartenbereich bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes, substanzstarkes Haus mit Charakter, das sich deutlich von typischen Standardimmobilien abhebt und eine attraktive Kombination aus Bestand, Lage und Entwicklungspotenzial bietet.

**Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## Ausstattung und Details

Baujahr: ca. 1930

Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 940 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Anzahl Etagen: 2

Umfassende Modernisierung: ca. 2006:

- Elektrik erneuert
- Wasserleitungen erneuert
- Fenster erneuert

Heizungsanlage: Ölzentralheizung - erneuert ca. 2018

neue Kunststofföltanks (3 × 1.000 Liter) in 2026

Durchschnittlicher Heizölverbrauch: ca. 1.250 – 1.300 Liter/Jahr

Veranda mit Zugang zum Garten

Großzügiges Grundstück mit leichter Hanglage

Starkstromanschluss im Keller

Garage mit modernem Hörmann-Tor (elektrisch, neu)

Weitere Stellmöglichkeiten vorhanden

Gepflegter Gesamtzustand

Sofort nutzbar ohne zwingenden Renovierungsbedarf

**Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Waldböckelheim, einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im Landkreis Bad Kreuznach. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen, nachbarschaftlichen Struktur. Waldböckelheim bietet eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergärten, eine Grundschule und Haupt- und Realschule sind vor Ort vorhanden, weitere weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten, insbesondere in Bad Sobernheim und Bad Kreuznach.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße B41 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet die Region zügig mit Bad Kreuznach sowie dem Rhein-Main-Gebiet. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre naturnahe Umgebung aus. Die Region rund um das Nahetal bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Erholung im Grünen. Gleichzeitig bleibt die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region erhalten.

Insgesamt handelt es sich um eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und eine gute Erreichbarkeit miteinander verbindet und damit insbesondere für Familien ein attraktives Umfeld darstellt.

**Objektnummer: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## 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: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## 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)