

Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)

# Wohnen, wo die Natur beginnt – Großzügiger Bungalow in idyllischer Randlage von Rockenhausen

Objektnummer: 26145283



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

**KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 853 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)**

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

**Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26145283</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>315.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 169 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 64 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	222.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.10.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)

## Die Immobilie



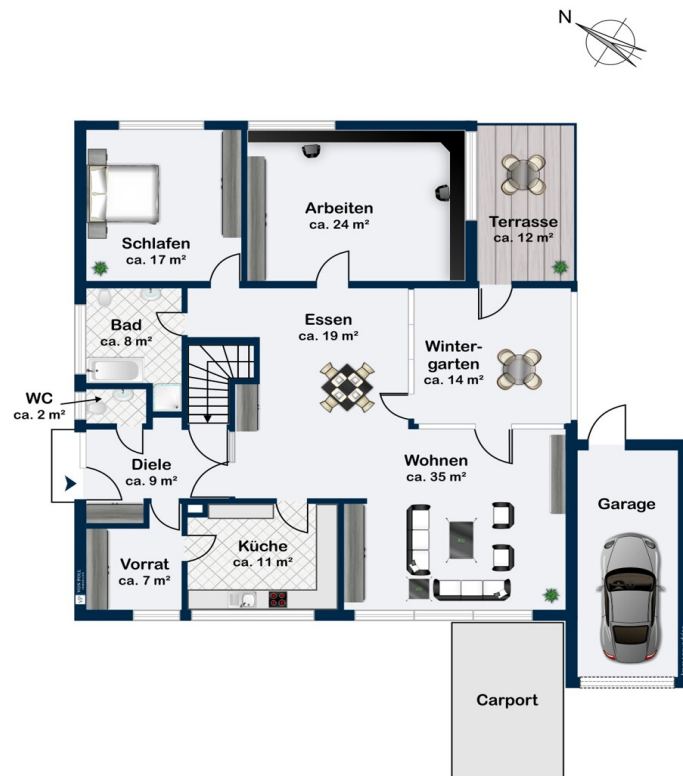
Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)

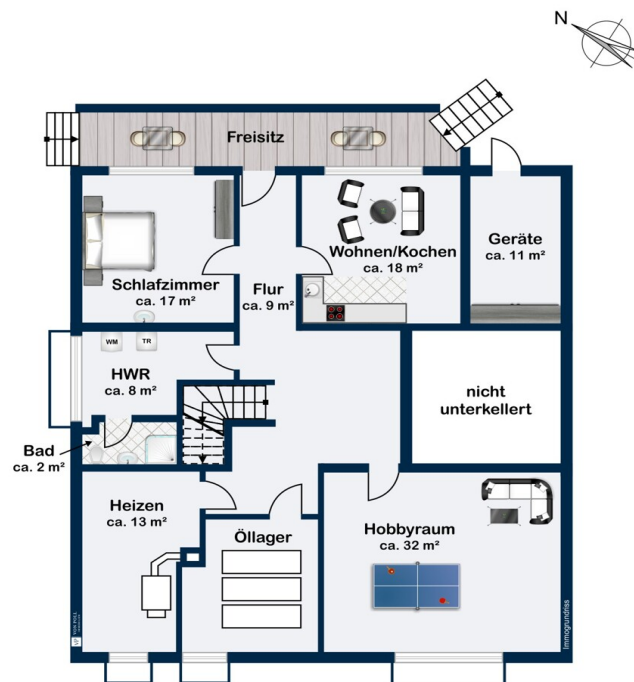
## Die Immobilie



Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)

## 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: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)**

## Ein erster Eindruck

Dieser großzügige Bungalow in beehrter Feld- und Waldrandlage von Rockenhausen bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die naturnahes Wohnen mit viel Platz und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten verbinden möchten. Auf einem ca. 853 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, überzeugt die Immobilie insbesondere durch ihre ruhige Lage, den schönen Weitblick sowie den großzügigen Garten, der viel Raum zum Spielen, Entspannen und gemeinsamen Verweilen im Freien bietet.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein durchdachtes Raumkonzept im Erd- und Untergeschoss mit angenehmer Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der Wintergarten erweitert den Wohnbereich auf attraktive Weise und lädt zu jeder Jahreszeit zum Entspannen ein.

Im Gartengeschoss befindet sich zusätzlich eine mögliche Einliegerwohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten, Gäste oder zur teilweisen Vermietung eignet. Darüber hinaus bietet die Immobilie einen großen Hobbyraum sowie weitere vielseitig nutzbare Flächen im Untergeschoss.

Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bereithält. Die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005, unterstützt im Erdgeschoss durch eine Fußbodenheizung, versorgt das Haus zuverlässig mit Wärme und sorgt für angenehmen Wohnkomfort.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch gleichzeitig die Möglichkeit, durch individuelle Modernisierungsmaßnahmen den eigenen Wohnraum zu verwirklichen. Die geschätzten anstehenden Modernisierungskosten belaufen sich auf ca. 150.000 €.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch drei PKW-Stellplätze direkt am Haus. Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, naturnahe Lage und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – eine seltene Gelegenheit für Familien mit Platzbedarf und dem Wunsch nach einem Zuhause mit besonderem Potenzial.

**Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)**

## **Ausstattung und Details**

- wohnen auf einer Ebene
- mögliche, ca. 52 m<sup>2</sup> große, separate Einliegerwohnung im Garten- / Untergeschoss
- Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005
- drei PKW-Stellplätze
- Wintergarten, Terrasse und Freisitz
- großer Dachboden
- unmittelbare Feld- und Waldrandlage

**Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)**

## **Alles zum Standort**

Die charmante Kleinstadt Rockenhausen überzeugt mit einer hohen Lebensqualität und bietet insbesondere Familien ein angenehmes und naturnahes Wohnumfeld. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Nordpfälzer Berglandes verbindet die Stadt eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer gut ausgebauten Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Kindergärten, Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich direkt vor Ort und sind vielfach bequem erreichbar. Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote, Spielplätze sowie ein reges Vereinsleben schaffen ideale Bedingungen für Kinder und Jugendliche. Die umliegende Natur lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien, Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag. Über den Bahnhof sowie die guten Straßenanbindungen sind auch die Städte Kaiserslautern, Bad Kreuznach und Mainz gut erreichbar, wodurch Rockenhausen sowohl für Pendler als auch für Familien mit Wunsch nach naturnahem Wohnen attraktiv ist.

Die Kombination aus familienfreundlicher Infrastruktur, ruhiger Lage und naturnaher Umgebung macht Rockenhausen zu einem beliebten Wohnstandort mit hohem Erholungswert.

**Objektnummer: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26145283 - 67806 Rockenhausen - Rockenhausen (Stadt)**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Normann Schmidt**

---

**Antoniterstraße 44, 55232 Alzey**

**Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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