

**Staudernheim**

# Wohnen mit Weitblick – moderner Bungalow in ruhiger Lage auf einer Ebene

**Objektnummer: 25416008**



**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 545 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25416008	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	27.04.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2022	Zustand der Immobilie	neuwertig
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC

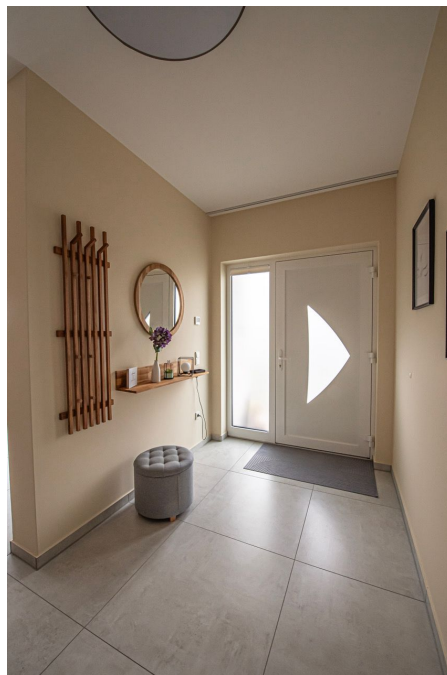
**Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	32.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2034	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2022

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



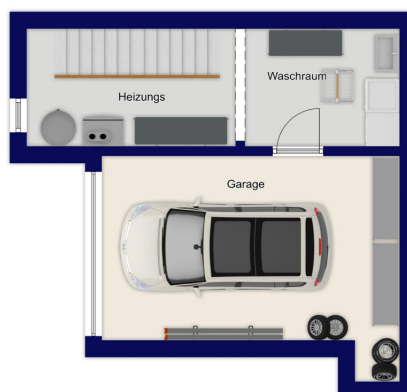
Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim

## 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

### Ausstattung & Technik

Ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 545 m<sup>2</sup> großen Grundstück

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)

Elektrische Jalousien an nahezu allen Fenstern

Teilweise integrierte Fliegengitter

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

Großzügiges Tageslichtbad sowie separates Gäste-WC

Praktischer Dachboden mit zusätzlichem Stauraum

Komfortables Ankleidezimmer

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

**Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## Alles zum Standort

Staudernheim – charmant, naturnah, bestens angebunden

Die Ortsgemeinde Staudernheim liegt idyllisch im Landkreis Bad Kreuznach und zählt ca. 1.500 Einwohner. Ein Ort mit Herz, gewachsener Struktur und überraschend guter Infrastruktur:

- Kindertagesstätte und Grundschule direkt im Ort
- Weiterführende Schulen in Bad Sobernheim (3 km): Realschule+, Gymnasium, Berufsbildende Schulen
- Schulbusanbindung und zuverlässiger Nahverkehr
- Allgemeinmediziner in Staudernheim
- In Bad Sobernheim (3 km Entfernung): Rewe, Lidl, Aldi, DM, Rossmann, Wochenmarkt, Restaurants, Cafés, Ärztehaus, Apotheken, Erlebnisfreibad, Naherholungsgebiet
- Bahnhof Staudernheim (nur wenige Minuten entfernt): Direkte Verbindungen im Rhein-Nahe-Verkehrsverbund– Richtung Frankfurt, Mainz, Flughafen, Idar-Oberstein, Kirn, Saarbrücken
- Autobahnahe Lage: Mit dem PKW sind Sie in 10–12 Minuten an der Schnellstraße ins Rhein-Main-Gebiet
- Bad Kreuznach ist nur 15 km entfernt

Golf & Health Club Maasberg Bad Sobernheim e.V. (ca. 3 km)

18-Loch-Golfplatz in parkähnlicher Umgebung mit herrlichem Blick ins Nahetal – direkt an der Maasberg-Therme gelegen.

Golfclub Nahetal e.V., Bad Münster am Stein (ca. 15 km)

Traditioneller 18-Loch-Platz in traumhafter Landschaft zwischen Weinbergen –

anspruchsvoll und naturnah zugleich.

Golfclub Hahn e.V. (ca. 35 km)

Modern gestalteter 18-Loch-Platz in ruhiger Höhenlage mit Driving Range und internationalem Flair – nahe Flughafen Hahn.

Ob Pendler, Ruhesuchende, Familien oder Naturfreunde – hier lebt es sich ruhig, naturnah und dennoch exzellent vernetzt.

**Objektnummer: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## Sonstige Angaben

**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)