

Fürfeld

Großzügiger Garten, gemütliches Zuhause – gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage in Fürfeld

Objektnummer: 26416019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 426 m²

Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

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

Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26416019
Wohnfläche	ca. 90 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	240.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.07.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

Grundrisse



Berechnung: 100% exakte Werte



Berechnung: 100% exakte Werte



Kennzeichen: 0101-000000000000



Kennzeichen: 0101-000000000000

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: 26416019 - 55546 Fürfeld

Ein erster Eindruck

Dieses Haus macht es leicht, sich den Alltag darin vorzustellen. Die Wege sind kurz, die Räume klar gegliedert. Hinter dem Haus wartet ein Garten, der dem Leben deutlich mehr Raum gibt, als die Wohnfläche zunächst vermuten lässt.

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1954 errichtet und bietet ca. 90 m² Wohnfläche auf einem 426 m² großen Grundstück. Es trägt die Handschrift seiner Zeit und zeigt sich sichtbar gepflegt und angenehm wohnlich. Ein gewachsenes Zuhause mit persönlichem Charakter und einer Atmosphäre, die vom ersten Schritt an vertraut wirkt.

Schon von der Straße besitzt das Haus ein freundliches, eigenständiges Gesicht. Die klassische Giebelform, die helle Fassade und die blaugrauen Fensterläden prägen die Ansicht. Der geschützte Eingang liegt unmittelbar neben der großen Garage und führt in die zentrale Diele. Holzelemente am Boden, an der Decke und an der Treppe bringen Wärme in den Eingangsbereich und begleiten den Charakter des Hauses durch beide Wohnebenen.

Der gemeinsame Alltag findet vor allem im Wohn- und Essbereich statt. Ein breiter Durchgang verbindet beide Räume, ohne ihre jeweilige Funktion aufzulösen. Der Esstisch erhält einen festen Platz für gemeinsame Mahlzeiten und Besuch, während das Wohnzimmer als eigener Rückzugsbereich bestehen bleibt. So entsteht Nähe, ohne dass alles in einem einzigen Raum stattfinden muss.

Die Küche liegt separat und bietet neben den Arbeitsflächen eine gemütliche Sitzgelegenheit am Fenster. Für das schnelle Frühstück, den Kaffee zwischendurch oder ein Gespräch während des Kochens ist damit bereits ein eigener Platz vorhanden. Das Tageslichtbad mit Dusche ergänzt diese Wohnebene auf kurzen Wegen.

Über die Holzterrasse führt der Weg in den privaten Bereich des Hauses. Im Obergeschoss befinden sich zwei voneinander getrennte Zimmer. Der größere Raum wird derzeit als Schlafzimmer genutzt. Das zweite eignet sich ebenso als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Die Dachschrägen befinden sich jeweils an einer Raumseite. Weite Teile beider Zimmer verfügen über eine gerade Decke und lassen sich gut möblieren. Das in beiden Räumen verlegte Parkett passt zum warmen, wohnlichen Charakter des Hauses. Ein separater Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum direkt auf dieser Ebene.

Hinter dem Haus ändert sich der Maßstab. Die großzügig überdachte Terrasse bietet einen geschützten Platz mit Blick in den Garten und bleibt auch bei einem Wetterumschwung gut nutzbar. Hier finden sowohl ein Esstisch als auch eine Sitzecke ihren Platz, ohne dass es beengt wirkt.

An die Terrasse schließt sich der liebevoll gepflegte Garten an. Eine weitläufige Rasenfläche wird von eingewachsenen Hecken, Sträuchern und Bäumen eingerahmt und schafft ein angenehm grünes, geschütztes Umfeld. Tisch, Liegestuhl, Spielecke oder Gartenbeet können hier nebeneinander ihren Platz finden. Man braucht wenig Fantasie, um sich vorzustellen, dass an warmen Tagen nicht das Wohnzimmer, sondern dieser Bereich zum meistgenutzten

Teil des Hauses wird.

Auch im Kellergeschoss steht zusätzlicher Raum zur Verfügung. Der Heizungsraum und der Hauswirtschaftsbereich übernehmen die praktischen Funktionen des Hauses. Darüber hinaus befinden sich hier ein weiteres Bad mit Badewanne sowie ein individuell eingerichteter Partyraum mit eigener Bar. Er bietet einen besonderen Platz für gesellige Abende und lässt sich bei Bedarf auch als Hobbyraum nutzen.

Die große Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Wird sie nur mit einem Auto genutzt, bleibt viel Raum für Fahrräder, Werkzeug und Gartengeräte. Ein zusätzlicher Außenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung.

Dieses Haus versucht nicht, moderner oder größer zu erscheinen, als es ist. Seine Qualität liegt in der gepflegten, gemütlichen Wohnatmosphäre, der gut nutzbaren Raumaufteilung und dem großzügigen Freiraum hinter dem Haus. Wer bewusst überschaubar wohnen, einen gewachsenen Bestand nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickeln und beim Garten nicht auf Platz verzichten möchte, findet hier ein Zuhause mit ehrlichem Charakter.

Es ist ein Haus mit kurzen Wegen und einem Garten, in dem man gerne länger bleibt als geplant.

Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

Ausstattung und Details

Gebäude und Eckdaten

- Freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise
- Baujahr 1954
- Ca. 90 m² Wohnfläche
- Ca. 426 m² Grundstücksfläche
- Drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer
- Vollständig unterkellert
- Zusätzliche Abstellfläche im Spitzboden

Raumangebot und Innenausstattung

- Wohn- und Essbereich mit breitem Durchgang
- Separate Küche mit kleiner Sitzgelegenheit
- Tageslichtbad mit Dusche im Erdgeschoss
- Zwei separate Zimmer im Obergeschoss
- Zusätzlicher Abstellraum im Obergeschoss
- Parkett im Wohnzimmer, in der Diele, in der Küche sowie im gesamten Obergeschoss
- Fliesen im Esszimmer und in beiden Bädern
- Holztreppe zwischen den Wohnebenen
- Kellergeschoss mit Heizungsraum und Hauswirtschaftsbereich
- Zusätzliches Bad mit Badewanne im Kellergeschoss
- Individuell eingerichteter Partyraum mit eigener Bar

Heizung und technische Ausstattung

- Gas-Zentralheizung von Junkers
- Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2006
- Dreifach verglaste Fenster aus ca. 2016
- Glasfaserleitung bereits verlegt, Anschluss möglich
- Zisterne unterhalb der Garage
- Geschätztes Fassungsvermögen der Zisterne ca. 3.000 bis 4.000 Liter laut

Eigentümerangabe

Modernisierungen nach Angaben der Eigentümer

- Arbeiten an Dach und Dämmung ca. 2010
- Modernisierung der Elektrik ca. 2015
- Modernisierung der Wasser- und Abwasserleitungen ca. 2015
- Erneuerung der Fenster ca. 2016

Terrasse und Garten

- Großzügig überdachte Terrasse
- Gepflægter Garten mit großzügiger Rasenfläche
- Eingewachsene Hecken, Sträucher und Bäume

Garage und Stellplätze

- Große Garage, laut Bauunterlagen im Jahr 1993 errichtet
- Platz für zwei Fahrzeuge
- Zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Werkzeug und Gartengeräte
- Weiterer Außenstellplatz

Verfügbarkeit

- Bezugsfrei nach Absprache.

Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

Alles zum Standort

Fürfeld liegt im östlichen Teil des Landkreises Bad Kreuznach und verbindet einen gewachsenen dörflichen Charakter mit einer für die Ortsgröße erfreulich alltagstauglichen Infrastruktur. Felder, Weinberge und bewaldete Höhen prägen die Umgebung und geben dem Ort ein ländliches Erscheinungsbild, ohne ihn vom regionalen Leben abzukoppeln. Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Ortslage. Das direkte Umfeld ist überwiegend von Wohnhäusern und Gärten geprägt. Die Kindertagesstätte und die betreuende Grundschule liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Spiel- und Sportmöglichkeiten sind innerhalb des Ortes gut erreichbar. Damit bleiben viele Wege, die im Alltag einer Familie eine Rolle spielen, angenehm kurz.

Für die tägliche Versorgung stehen in Fürfeld unter anderem ein Bäcker und ein Metzger zur Verfügung. Zwei Arztpraxen und physiotherapeutische Angebote ergänzen die örtliche Infrastruktur. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, weiterführende Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Bad Kreuznach und Alzey.

Die Buslinie 224 verbindet Fürfeld direkt mit Bad Kreuznach und dem dortigen Bahnhof. Mit dem Auto sind Bad Kreuznach und Alzey ebenfalls gut erreichbar. Über die regionalen Straßenverbindungen bestehen zudem Anschlüsse in Richtung A61 und A63.

Wer gerne im Grünen unterwegs ist, findet rund um Fürfeld Wege durch Felder, Weinberge und bewaldete Abschnitte. So verbindet die Lage ein überschaubares Wohnumfeld und kurze Wege im Ort mit der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Gerade für Paare oder kleine Familien, die ländlich wohnen und im Alltag dennoch angebunden bleiben möchten, ist das eine stimmige Kombination.

Objektnummer: 26416019 - 55546 Fürfeld

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26416019 - 55546 Fürfeld

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com