

Seibersbach

## Plenty of space, low energy consumption – your home with panoramic views at a top price

*Property ID: 25416011*



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

PURCHASE PRICE: 274.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 534 m<sup>2</sup>

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## At a glance

Property ID	<b>25416011</b>	Purchase Price	<b>274.000 EUR</b>
Living Space	ca. 156 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	<b>1870</b>		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	151.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## The property



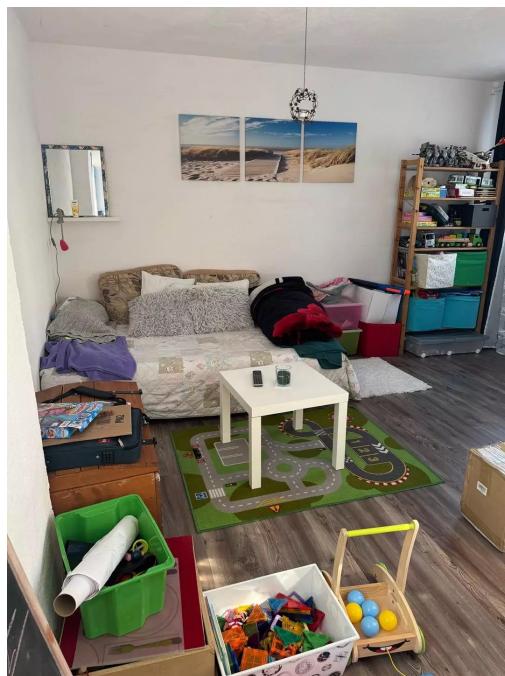
Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## The property



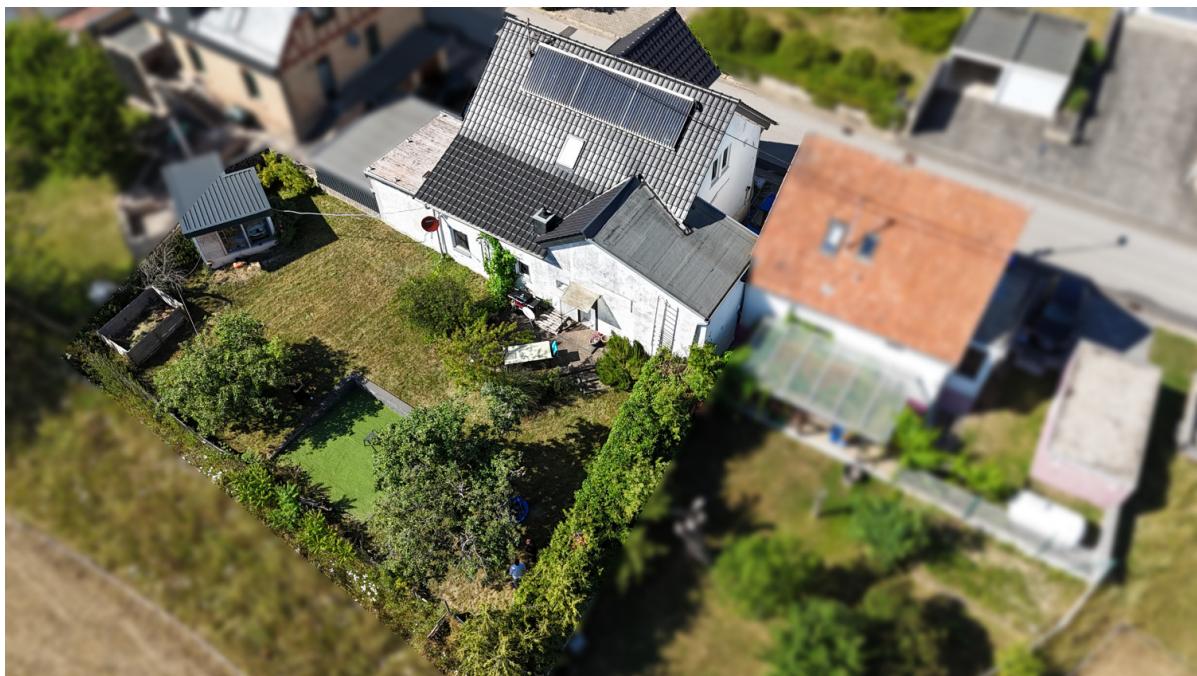
Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## The property



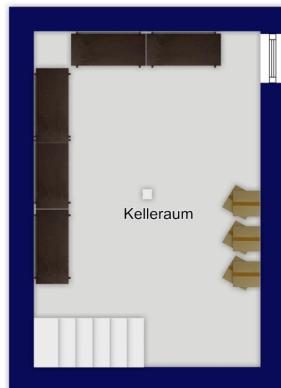
Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## A first impression

Welcome to your new home in Seibersbach – a house that harmoniously combines space for family life, work, and leisure. Property character – room for everyone, energy under control. With approximately 156 m<sup>2</sup> of living space and a total of eight well-proportioned rooms, this spacious home offers flexible living options across two floors. Perfect for families, home offices, or creative hobbies. Thanks to the comprehensive roof renovation with above-roof insulation (2022) and the efficient solar thermal system (2016) for heating support and hot water, the house impresses not only with its comfort but also with its cost-effectiveness: Heating oil consumption is an impressively low 100 liters per year – a figure that speaks to sustainable living. The house remains pleasantly cool in the summer months, while providing cozy warmth in the winter – all with minimal running costs.

Lifestyle – Living with all your senses. As part of a market-driven repositioning, the asking price has been optimized – an attractive opportunity for buyers who value spacious living areas, energy efficiency, and a natural setting. Inside, the family will find its place: The generous living area invites togetherness, while everyone can also enjoy their own private retreats. This house offers spaciousness, flexibility, and a sense of security – like a host who always knows what you need. Conclusion: This house in Seibersbach combines rural charm, modern energy efficiency, and a well-designed floor plan that offers ample space for families, creative individuals, and those seeking tranquility alike. The combination of sound construction, low operating costs, and individual design potential – for example, on the terrace – makes this property truly unique. Bring your dreams home – and see this special residential gem for yourself. Your new home is waiting for you.

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Details of amenities

Ausstattung im Überblick – durchdacht, effizient und komfortabel

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Raumauflistung, sondern auch durch eine durchdachte Ausstattung, die Komfort, Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit vereint.

Erdgeschoss

Eingangsbereich mit eleganter Garderobennische

Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

Separate Küche mit Blick ins Grüne – voll ausgestattet und funktional

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

Vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Büro, Gäste- oder Hobbyraum

Praktischer Seiteneingang mit Zugang zum Stellplatzbereich

Obergeschoss

Vier mögliche Schlafzimmer, flexibel für Familie, Gäste oder Home-Office

Großes Tageslichtbad mit Badewanne

Zugang zum sonnigen Balkon (ca. 20 m<sup>2</sup>) in begehrter Südwestlage

Zusätzlicher Stauraum im gedämmten Kniestock

Das gesamte Dach ist hochwertig gedämmt mit Solarthermie versehen

Außenbereich

Großzügiger Garten mit Gartenhaus, Wasser- und Stromanschlüssen sowie vorbereiteter Fläche für einen Aufstellpool

Sonnige Terrasse (ca. 25 m<sup>2</sup>) aus Thermokiefer – Unterbau und Belag fertiggestellt

Unverbaubarer Fernblick ins Grüne – Ihr privater Ruhepol

Zwei Außenstellplätze direkt am Haus, trockener Zugang durch Seiteneingang

Technik & Energie

Dachsanierung inkl. hochwertiger Aufdachdämmung (2022)

Solarthermieranlage (2016) für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung

Beeindruckend niedriger Heizölverbrauch: ca. 100 Liter pro Jahr – nachhaltig und kosteneffizient

Fenster in sehr gutem Zustand mit Isolierverglasung

Hochwertig gedämmte Außenwände und Geschossdecken für optimale Energieeffizienz

Zusätzliche Annehmlichkeiten

Schnelles Internet & Sat-TV – perfekt für Home-Office, Streaming und moderne Kommunikation

Gute Raumauflistung mit insgesamt acht vielseitig nutzbaren Räumen

Freundliche Nachbarschaft – ein Umfeld zum Wohlfühlen

Keller

**Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## All about the location

Das Objekt liegt in zentraler, aber ruhiger Lage von Seibersbach, einer gepflegten Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach. Die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Soonwalds umgibt Sie mit Natur pur und bietet gleichzeitig eine familienfreundliche Infrastruktur.

Dorfladen mit täglichem Bedarfssortiment: fußläufig erreichbar

Kindergarten und Grundschule: wenige Gehminuten entfernt

Weiterführende Schulen, Apotheken und Ärzte: bequem erreichbar in Rheinböllen, Stromberg und Bad Kreuznach

Beheiztes Freibad Seibersbach: fußläufig erreichbar – ein beliebter Treffpunkt im Sommer

Freizeitangebote: Soonwaldsteig, Rad- und Wanderwege, Reitmöglichkeiten

Verkehrsanbindung:

Die schnelle Erreichbarkeit der A61 in ca. 8 Minuten sorgt für ideale Anbindungen in alle Richtungen:

Koblenz: ca. 45 Minuten

Mainz/Wiesbaden: ca. 50 Minuten

Frankfurt am Main: ca. 65 Minuten

Trotz der naturnahen Umgebung sind die Wirtschafts- und Ballungsräume des Rhein-Main-Gebiets bequem erreichbar – perfekt für Berufspendler, die nach Feierabend die Ruhe der Natur genießen möchten.

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 151.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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