

Staudernheim

Mediterranean living dream with panoramic views – design, peace & freedom all on one level

Property ID: 25416008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 545 m²

Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

- 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: 25416008 - 55568 Staudernheim

At a glance

Property ID	25416008
Living Space	ca. 155 m²
Available from	01.08.2025
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2022
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Equipment	Guest WC

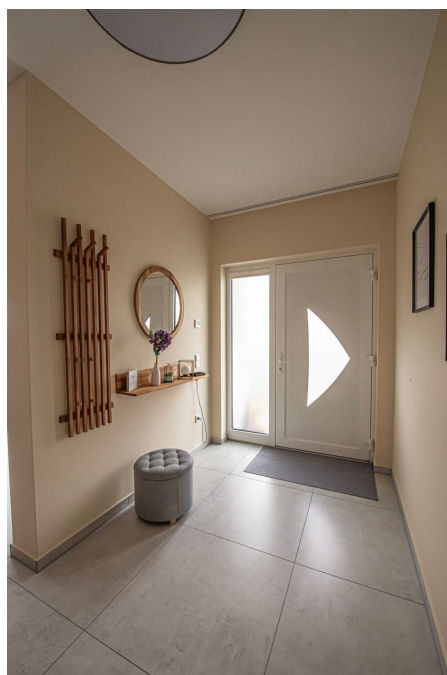
Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	32.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.12.2034	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

The property



Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

The property



Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

The property



Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

The property



Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

The property



Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

The property



Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

The property



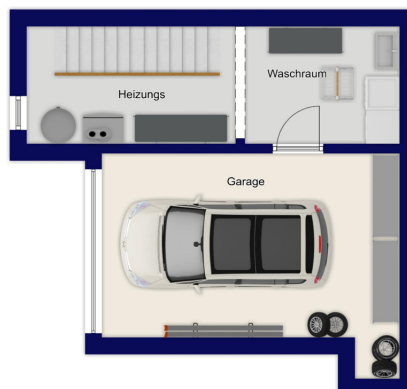
Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

The property



Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

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: 25416008 - 55568 Staudernheim

A first impression

When a house offers more than just four walls – when architecture, light, space, and location come together in a special way – then a home is created that inspires. This is precisely what awaits you in this nearly new, Mediterranean-style bungalow in a prime elevated location in Staudernheim. Built in 2022, this property impresses with its clean lines, authentic Italian brickwork, modern technology, and an unparalleled atmosphere. All on one level, with light-filled rooms, an open roof truss in the living area, and a view that lets you forget the everyday world. Arrive – and breathe deeply. Even the entrance area conveys a sense of spaciousness. Light streams through large windows, and the consistent ceiling height of 2.80 meters creates a sense of space and elegance. Every room is directly accessible from the central hallway – without winding corridors or wasted space. Everything is open, clear, and welcoming. Living with expansiveness – a living room to fall in love with. The living area is the heart of the house – and an architectural highlight. Here, the space opens up to the open roof truss, reaching a height of over 4 meters. Exposed beams, large windows, and a wide sliding door bring the outdoors in: panoramic views across green hills, open countryside, no immediate neighbors – pure freedom. Whether enjoying tea with the sunrise in the morning or a glass of wine in the evening, you can experience nature without leaving your sofa. Kitchen life – cooking, enjoying, togetherness. The 18 m² eat-in kitchen is far more than just functional: it's a meeting place, a hub for communication, a haven for enjoyment. Equipped with a high-quality fitted kitchen worth €14,000, it offers everything a home cook could dream of. Conveniently, a sliding door leads directly to the terrace – perfect for quick and easy al fresco dining. Sleeping, dreaming, relaxing. The house features two large bedrooms offering peace, light, and direct access to the terrace. One of the rooms boasts a walk-in closet – more than just storage space: a room for style, organization, and comfort. A third room is ideal as a home office, guest room, or retreat for creative work – bright, quiet, and flexible in its use. Bathrooms with Style and Comfort: The spacious, naturally lit bathroom is barrier-free, featuring a walk-in shower, stylish fixtures, and tasteful tiles. Small details like the soft-close toilet seat demonstrate the high standards of comfort. A separate guest WC is also available – modern and elegant. Outdoor Living – on Over 100 m² of Terrace: The entire house is surrounded by generous, wraparound terraces – totaling over 100 m². Whether morning sun, midday shade, or evening light – every moment finds its perfect spot here. The garden is low-maintenance, and the property is bordered by natural elements. The open countryside begins directly adjacent: nature lovers will also find plenty to enjoy. This house is not your average property. It was created for people who seek something special – architecturally, spatially, and emotionally. A stylish retreat, a place to arrive, live, and love. Ideal for couples with an eye for quality. For small families

seeking a sense of security and comfort. For individualists who crave spaciousness and, above all, boast an A energy efficiency rating for those committed to sustainable living. Experience it for yourself. Arrange a viewing appointment – and discover what home can truly feel like.

Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

Details of amenities

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrische Jalousien an allen Fenstern
- Teilweise Fliegengitter an den Fenstern integriert
- Internet & Telefon bis zu 100 Mbit/s - Glasfaser in der Straße vorbereitet
- Tageslichtbad
- Dachboden
- Ankleidezimmer
- Wärmepumpe für effiziente und nachhaltige Wärme- & Warmwasserversorgung
- Zisterne zur Gartenbewässerung
- Außenbeleuchtung, Wasseranschlüsse & Steckdosen rund ums Haus
- Garage mit elektrischem Tor im Untergeschoss, trockener Zugang zum Wohnbereich
- Vorbereitung für E-Auto-Ladestation vorhanden
- Stützmauer mit mediterranem Charakter rundet die Außenanlagen stilvoll ab
- Energiebedarfsklasse A (nur 32,5 kWh/(m²·a))

Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

All about the location

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
- Einkaufen im Ort: Bäckerei, Metzgerei, kleiner Supermarkt, Allgemeinmediziner
- In Bad Sobernheim: 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
- Autobahnnähe 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.

Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 32.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 25416008 - 55568 Staudernheim

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com