

Obermoschel

Stylishly modernized detached house with designer kitchen, garden and double garage

Property ID: 25416025



PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156,5 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 440 m²

Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

- 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: 25416025 - 67823 Obermoschel

At a glance

Property ID	25416025
Living Space	ca. 156,5 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1980
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	445.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 17 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	26.10.2035	Final energy consumption	126.20 kWh/m²a
Power Source	Pellet-Fuelled	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

The property



Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

The property



Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

The property



Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

The property



Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

The property



Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

The property



Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

The property



Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

The property



Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

The property



Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

The property



Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

The property



Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

The property



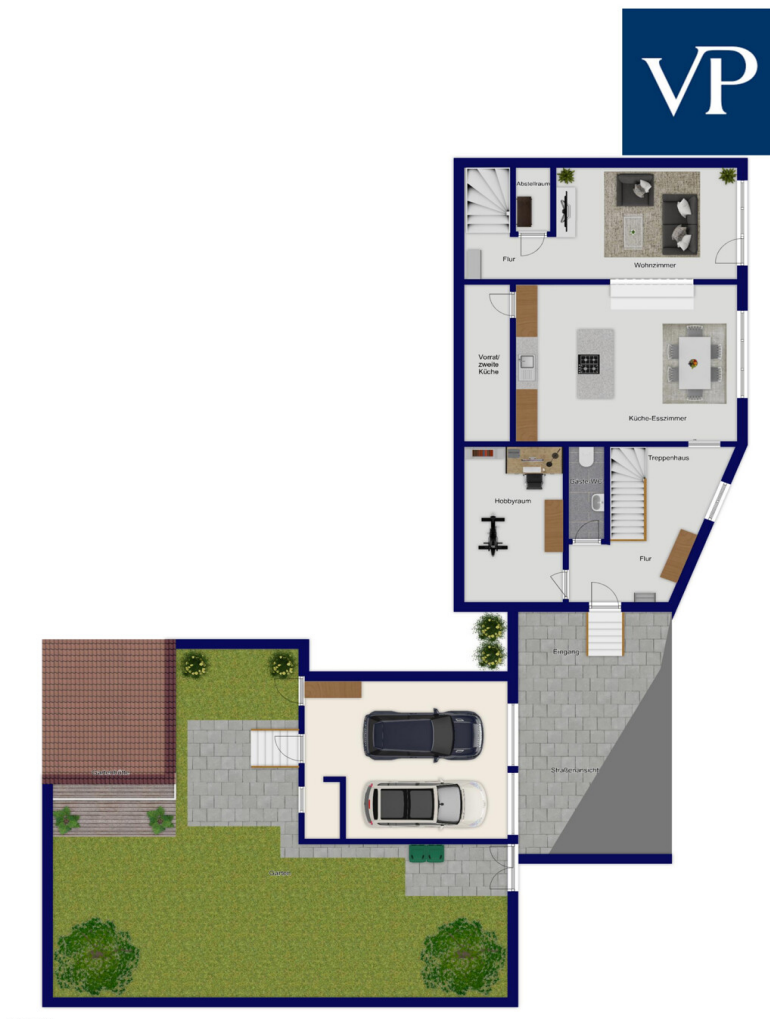
Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

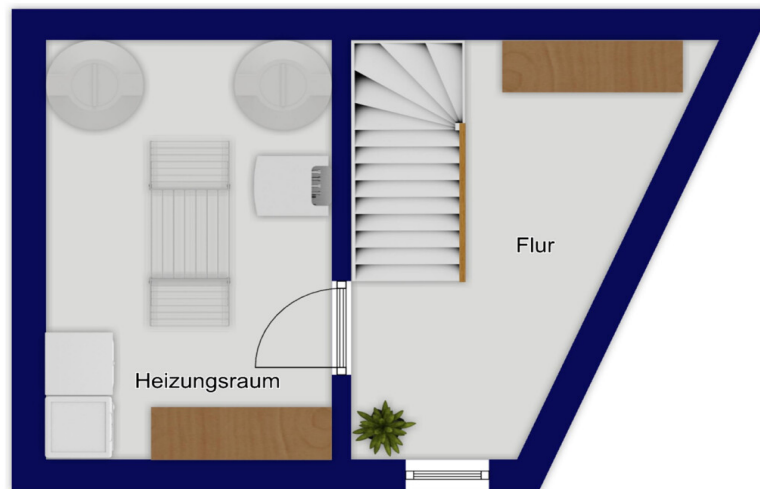
The property

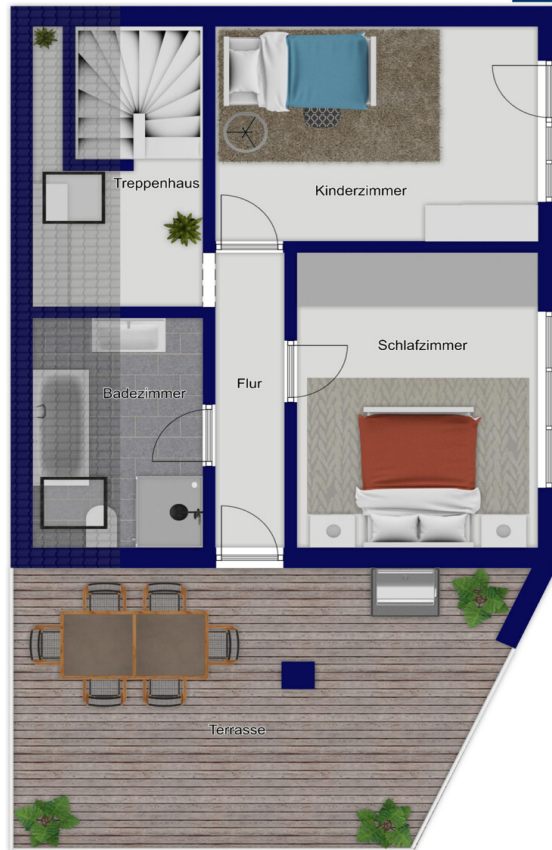


Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

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: 25416025 - 67823 Obermoschel

A first impression

This exceptionally well-maintained detached house combines stylish living, modern architecture, and the highest quality of living. The house is in pristine, move-in ready condition – technically and aesthetically state-of-the-art, requiring no renovations whatsoever. Originally built in 1980, the property was extended in 2009 with a modern addition including a double garage and underwent a comprehensive, complete renovation in 2021/2022. All aspects of the house – from the electrical system, heating, and plumbing to the flooring, windows, and facade – were meticulously and expertly renewed. The living space comprises approximately 156.5 m², complemented by approximately 17 m² of additional usable space, a double garage, a garden shed, and a roof terrace. The approximately 440 m² plot features a beautifully landscaped garden with a lawn, bordered by hedges and natural stone walls, as well as a spacious garden shed with electricity. The heart of the house is the light-filled living and dining area with an electric fireplace. Large windows create a bright and open living atmosphere. The modern designer kitchen blends harmoniously into the room and is complemented by a second kitchen with a spacious pantry – perfect for amateur chefs and families who value both functionality and style. A particular highlight is the generously sized covered terrace, which offers magnificent panoramic views over the rooftops of Obermoschel and the rolling hills of the North Palatinate wine region. It provides ample space for barbecues, convivial evenings, or simply undisturbed relaxation while enjoying the view of the surrounding greenery. The entire house impresses with its clean, timeless architecture, high-quality materials, and well-thought-out floor plan – a home that combines modern living with comfort and style.

Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

Details of amenities

Grundstücksfläche: ca. 440 m²

Wohnfläche: ca. 156,5 m²

Nutzfläche: ca. 17 m²

Dachterrasse: ca. 28 m² (davon ca. 18 m² überdacht)

Baujahr: 1980

Anbau: 2009

Kernsanierung: 2021/2022

Bezugsfertig – keine Mängel, Einzug nach Absprache Frühjahr 2026

Technik, Energie & Sicherheit

Pelletheizung mit modernem Heizsystem und separatem Pelletlager

3-fach-verglaste RC3-Sicherheitsfenster (2016/2017)

Dämmung der Speicherdecke und der Dachschrägen

Fassadendämmung sowie neuer Fassadenanstrich

Vollständig erneuerte Elektrik mit Smart-Home-Steuerung

LAN-Anschlüsse im Haus & elektrische Rollläden

Internetgeschwindigkeit: 100 Mbit – ideal für Homeoffice

Fußbodenheizung im Büro und in der Gästetoilette

Innenausstattung & Wohnkomfort

Alle Innenwände neu verputzt (Teil der Kernsanierung)

Neue Haus- und Innentüren, neue Treppen

Hochwertige Granittreppe vom EG ins UG

Bio-Vinylböden im gesamten Wohnbereich

Neue Sanitäranlagen und Wasserleitungen (Bad, Gäste-WC, Küche)

Moderne Badezimmer mit hochwertigen Armaturen

Geräumige Gästetoilette – ebenfalls vollständig erneuert

Küchen & Wohnbereiche

Offene Design-Küche mit Keramik-Arbeitsplatte und Induktion

Zusätzliche zweite Küche mit angrenzendem Vorratsraum

Insgesamt 2 Spülmaschinen

Elektrokamin im offenen Wohn-/Essbereich

Außenbereich & Extras

Große Dachterrasse mit Weitblick über Obermoschel (28 m², teils überdacht)

Doppelgarage mit Wallbox und Gartenbad

Gartenhaus mit Stromanschluss

Moderne Vordächer und teilweise neue Fassadenelemente

Putz- und Malerarbeiten komplett erneuert

Fazit

Ein technisch, optisch und energetisch modern ausgestattetes Zuhause, das Komfort, Stil und Nachhaltigkeit perfekt verbindet. Durch die umfassende Kernsanierung sind keine Investitionen mehr notwendig – einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

All about the location

Lage – Ruhe, Natur und hohe Lebensqualität

Obermoschel ist eine charmante Kleinstadt im Nordpfälzer Bergland – ruhig, sonnig und naturnah gelegen. Die Region ist geprägt von sanften Hügeln, Reben, Feldern und weitläufigen Wiesen und bietet damit ein hohes Maß an Lebensqualität und Entschleunigung.

Das Haus befindet sich nicht direkt im Ortskern, sondern rund 3–4 Minuten mit dem Auto vom Ort entfernt – in besonders ruhiger Lage mit kurzen Wegen in die Natur und einem gewachsenen Umfeld.

Infrastruktur im Ort

Kindergarten und Grundschule

Bäcker, kleiner Nahversorger, Metzgerei und Apotheke

Allgemeinmediziner und Physiopraxis

Vereine, Sportanlagen und ein aktives Gemeindeleben

Einkauf, Schulen & medizinische Versorgung

Die wichtigsten Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar:

Meisenheim | ca. 10 Minuten

Weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken, größere Einkaufsmöglichkeiten, Freibad

Alsenz | ca. 8–10 Minuten

Bahnhof (Richtung Mainz – Kaiserslautern), Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten

Rockenhausen | ca. 20 Minuten

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen, Dienstleistungen

Verkehrsanbindung

Bad Kreuznach: ca. 25 Minuten

Alzey: ca. 30 Minuten

Mainz / Kaiserslautern: ca. 45 Minuten

Bahnhof Alsenz (Richtung Mainz – Kaiserslautern): ca. 10 Minuten

Freizeit & Genuss

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:

Wander- und Radwege direkt ab dem Haus, z. B. Richtung Donnersberg und ins Nordpfälzer Bergland

Weinregionen und Straußwirtschaften der Pfalz und Nahe in kurzer Distanz

Golfplatz Bad Münster am Stein (ca. 10–15 Minuten)

Reitmöglichkeiten, Tennisanlagen, Sportvereine

Kulturelle Highlights wie Burgruinen, Märkte, regionale Feste und Veranstaltungen

Ausflüge in die Nahe-Weinregion, ins Nordpfälzer Bergland oder nach Bad Kreuznach

Hinweis: Das Zellertal ist landschaftlich zugehörig, jedoch nur über längere Strecken

erreichbar.

Fazit – ideal für Familien, Paare & Homeoffice

Obermoschel verbindet ländliche Ruhe, naturnahes Wohnen und eine verlässliche Infrastruktur im nahen Umfeld. Ein idealer Standort für Familien, Berufstätige im Homeoffice und Paare, die Wert auf ein ruhiges, wertbeständiges Umfeld legen – mit guter Anbindung an Bad Kreuznach, Mainz, Kaiserslautern und Alzey.

Hinweis für Interessenten

Diese Immobilie ist mehr als ein Haus – sie ist ein Ort zum Ankommen. Die Kombination aus moderner Technik, stilvollem Design und einem liebevoll gepflegten Außenbereich macht sie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt.

Ein Objekt, das man sich persönlich ansehen sollte – überzeugend in Qualität, Atmosphäre und Wohngefühl.

Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 126.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25416025 - 67823 Obermoschel

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