

Waldböckelheim

# - RESERVIERT - Stilvolle Stadtvilla mit großem Grundstück – gepflegt und großzügig

Property ID: 26416007



PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 940 m<sup>2</sup>

**Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

- **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: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## At a glance

Property ID	26416007	Purchase Price	379.000 EUR
Living Space	ca. 154 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Rooms	6	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Modernisation / Refurbishment	2015
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1930	Equipment	Terrace, Fireplace, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	293.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.04.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## The property



Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## The property



Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## The property



Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## The property



Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## The property



Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## The property



Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Floor plans



Flurplan, nicht maßstablich



Skizzenplan, nicht maßstablich



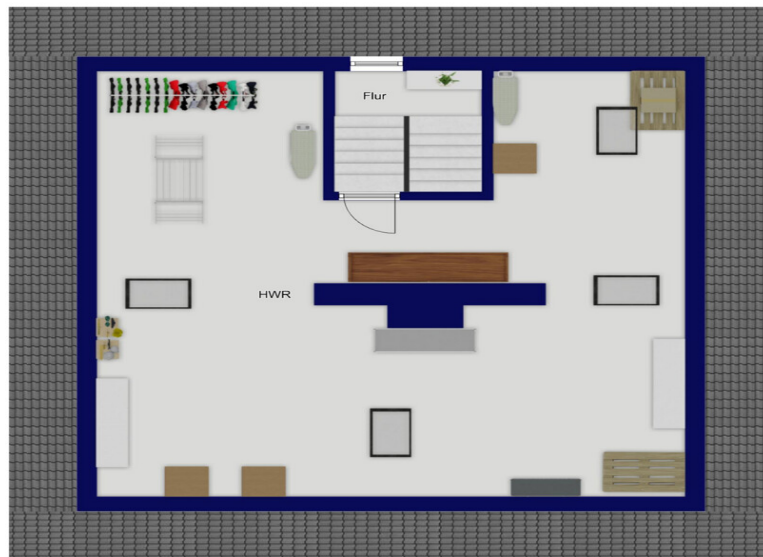
Flurplan, nicht maßstablich



Kopierplan, nicht maßstablich



Kopierplan, nicht maßstäblich



© 2014 Von Poll Real Estate

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: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## **A first impression**

Diese freistehende Stadtvilla aus dem Baujahr 1930 verbindet den Charme eines klassischen Hauses mit einer bereits erfolgten grundlegenden Modernisierung und bietet heute eine solide, sofort nutzbare Wohnqualität. Auf einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein großzügiges Raumangebot mit insgesamt sechs Zimmern, das sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf hervorragend geeignet ist.

Die Immobilie wurde im Rahmen umfassender Maßnahmen modernisiert. Insbesondere die Erneuerung der Elektrik, der Wasserleitungen sowie der Fenster schafft eine verlässliche bauliche Basis und reduziert wesentliche Risiken, die bei Häusern dieser Bauzeit häufig bestehen. Die vorhandene Ölzentralheizung wurde erneuert und durch moderne Tanks ergänzt, sodass auch in diesem Bereich eine solide technische Grundlage gegeben ist.

Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional gestaltet. Helle Wohnräume, eine gepflegte Ausstattung sowie ein insgesamt stimmiges Gesamtbild ermöglichen einen unmittelbaren Einzug ohne zwingenden Renovierungsbedarf. Gleichzeitig bietet die Immobilie Potenzial für individuelle gestalterische Anpassungen entsprechend moderner Wohnansprüche.

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich aus dem rund 940 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die leichte Hanglage schafft eine angenehme Distanz zur Umgebung und eröffnet attraktive Blickbezüge. Die vorhandene Veranda erweitert den Wohnraum nach außen und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie. Der Gartenbereich bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes, substanzstarkes Haus mit Charakter, das sich deutlich von typischen Standardimmobilien abhebt und eine attraktive Kombination aus Bestand, Lage und Entwicklungspotenzial bietet.

**Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## **Details of amenities**

**Baujahr: ca. 1930**

**Wohnfläche: ca. 154 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche: ca. 940 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 6**

**Anzahl Etagen: 2**

**Umfassende Modernisierung: ca. 2006:**

- Elektrik erneuert

- Wasserleitungen erneuert

- Fenster erneuert

**Heizungsanlage: Ölzentralheizung - erneuert ca. 2018**

**neue Kunststofföltanks (3 × 1.000 Liter) in 2026**

**Durchschnittlicher Heizölverbrauch: ca. 1.250 – 1.300 Liter/Jahr**

**Veranda mit Zugang zum Garten**

**Großzügiges Grundstück mit leichter Hanglage**

**Starkstromanschluss im Keller**

**Garage mit modernem Hörmann-Tor (elektrisch, neu)**

**Weitere Stellmöglichkeiten vorhanden**

**Gepflegter Gesamtzustand**

**Sofort nutzbar ohne zwingenden Renovierungsbedarf**

**Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Waldböckelheim, einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im Landkreis Bad Kreuznach. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen, nachbarschaftlichen Struktur.

Waldböckelheim bietet eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergärten, eine Grundschule und Haupt- und Realschule sind vor Ort vorhanden, weitere weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten, insbesondere in Bad Sobernheim und Bad Kreuznach.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße B41 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet die Region zügig mit Bad Kreuznach sowie dem Rhein-Main-Gebiet. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre naturnahe Umgebung aus. Die Region rund um das Nahetal bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Erholung im Grünen. Gleichzeitig bleibt die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region erhalten.

Insgesamt handelt es sich um eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und eine gute Erreichbarkeit miteinander verbindet und damit insbesondere für Familien ein attraktives Umfeld darstellt.

**Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## Other information

**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.

**Property ID: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## 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)**