

Uhler

# Architektenhaus mit beeindruckender Galerie, Massivbauweise und zukunftsorientiertem Energiekonzept

*Property ID: 26416013*



**PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 229,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 551 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26416013 - 56290 Uhler**

- **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: 26416013 - 56290 Uhler**

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 26416013                 |
| Living Space         | ca. 229,5 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof              |
| Rooms                | 8                        |
| Bedrooms             | 5                        |
| Year of construction | 1999                     |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 475.000 EUR                                                                        |
| House                 | Single-family house /<br>Detached house                                            |
| Commission            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                                    |
| Construction method   | Solid                                                                              |
| Equipment             | Terrace, Balcony                                                                   |

**Property ID: 26416013 - 56290 Uhler**

## Energy Data

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     |
| Energy Source                  | wood                   |
| Energy certificate valid until | 04.04.2035             |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 214.63 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1999                      |



Property ID: 26416013 - 56290 Uhler

## The property





Property ID: 26416013 - 56290 Uhler

## The property





Property ID: 26416013 - 56290 Uhler

## The property





Property ID: 26416013 - 56290 Uhler

## The property



Property ID: 26416013 - 56290 Uhler

## The property





Property ID: 26416013 - 56290 Uhler

## The property





Property ID: 26416013 - 56290 Uhler

## The property





Property ID: 26416013 - 56290 Uhler

## The property





Property ID: 26416013 - 56290 Uhler

## The property



Property ID: 26416013 - 56290 Uhler

## The property





Property ID: 26416013 - 56290 Uhler

## Floor plans



Residence, 1st floor plan



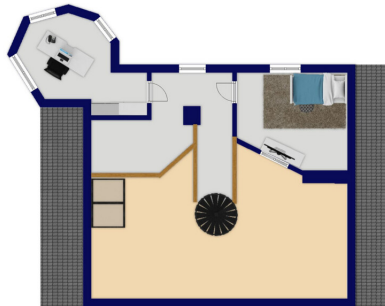
Residence, 2nd floor plan

VP



Kommunikation: 0121 2441000

VP



Kommunikation: 0121 2441000

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: 26416013 - 56290 Uhler

## A first impression

Außergewöhnliche Architektur, massive Bauqualität und ein Energiekonzept mit Zukunft. Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Uhler richtet sich an Menschen, die bewusst kein gewöhnliches Zuhause suchen. Außergewöhnliche Architektur, großzügige Raumgestaltung sowie hochwertige Massivbauweise und moderne Energietechnik verleihen der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter. Auf rund 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich ein besonderes Wohnkonzept mit acht teils großzügigen Zimmern sowie weiteren flexibel nutzbaren Bereichen wie Galerie, Ankleide und Nebenräumen. Ob Familie mit Kindern, anspruchsvolles Paar, Mehrgenerationenhaushalt oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll verbinden möchten – dieses Haus bietet Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe. Das Herzstück bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich im Obergeschoss. Hohe Decken, sichtbare Holzkonstruktionen, großzügige Fensterflächen und die offene Galerie schaffen ein Wohngefühl, das Weite, Licht und Behaglichkeit auf besondere Weise vereint. Der Blick bis in die Dachkonstruktion unterstreicht den architektonischen Anspruch. Die offene Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bildet den kommunikativen Mittelpunkt. Von hier gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon mit schönem Blick in die grüne Umgebung. Ein weiteres architektonisches Highlight ist der markante Turmbereich, der dem Haus seine unverwechselbare Silhouette verleiht und im Inneren Räume mit besonderem Charme schafft. Die Aufteilung mit Wohnen im Obergeschoss und den privaten Rückzugsbereichen im Erdgeschoss wurde bewusst gewählt. Schlaf- und Kinderzimmer, Ankleide und Badezimmer profitieren insbesondere in den Sommermonaten von der geschützteren Lage sowie der hohen Speichermasse der massiven Konstruktion und des außen sichtbaren Bruchsteinmauerwerks. So entsteht gerade an warmen Tagen ein angenehm ausgeglichenes Raumklima in den Schlafbereichen. Das Obergeschoss ist dem gemeinsamen Wohnen und Leben gewidmet. Galerie und Turmbereich eröffnen zusätzliche Möglichkeiten als Homeoffice, Bibliothek, Atelier, Gästezimmer oder Rückzugsort. Auch die Bauweise setzt Maßstäbe. Das Haus wurde als massives KERN-Haus errichtet. Ein 15 cm starker Stahlbetonkern in Verbindung mit 25 cm Steinwolldämmung sowie 18 cm Aufdachdämmung sorgt für hervorragenden Wärme- und Schallschutz, hohe Stabilität und ein ganzjährig angenehmes Raumklima. Besonderes Augenmerk liegt auf der Zukunftsfähigkeit der Immobilie. Vor Übergabe wird die Heizungsanlage umfassend modernisiert. Installiert werden eine neue Luft-Wasser-Wärmepumpe, ein neuer Pufferspeicher, eine Frischwasserstation sowie zusätzliche, für den Wärmepumpenbetrieb geeignete Heizkörper. Hinzu kommen hydraulischer Abgleich und raumweise Heizlastberechnung. Der wasserführende Kaminofen bleibt als behagliche Zusatzheizung erhalten.

Ergänzt wird das Energiekonzept durch Photovoltaik, Solarthermie sowie Fußboden- und Wandheizflächen in weiten Teilen des Hauses. Nach Abschluss der Modernisierung und auf Grundlage der neu installierten Heizungsanlage wird ein neuer Energiebedarfsausweis erstellt. Nach heutiger fachlicher Einschätzung ist dabei eine Einstufung in die Energieeffizienzklasse B zu erwarten.

Das rund 551 m<sup>2</sup> große Grundstück ist bewusst pflegeleicht angelegt und bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern, ohne den Pflegeaufwand eines großflächigen Grundstücks. Garage, Carport und weitere Stellplätze runden das Angebot ab.

Diese Immobilie vereint außergewöhnliche Architektur, hochwertige Bauqualität und zukunftsorientierte Energietechnik – für Menschen, die Wohnqualität, Individualität und langfristige Investitionssicherheit gleichermaßen schätzen.



**Property ID: 26416013 - 56290 Uhler**

## Details of amenities

### Objektdaten

Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr 1999

Wohnfläche ca. 230 m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 551 m<sup>2</sup>

8 teils großzügige Zimmer sowie weitere flexibel nutzbare Bereiche wie Galerie, Ankleide und Nebenräume

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Galerie

Offene Küche

Großer Balkon

Terrassen- und Gartenbereiche

Carport sowie weitere Außenstellplätze

Ruhige Wohnlage

Pflegeleicht angelegtes Grundstück

Architektur und Wohnkonzept

Außergewöhnliche KERN-Haus-Architektur

Großzügige, lichtdurchflutete Raumgestaltung

Offene Galerie mit eindrucksvollen Blickbeziehungen

Hohe Decken und sichtbare Holzkonstruktionen

Markanter Turmbereich mit besonderem Wohncharakter

Bewusstes Wohnkonzept mit gemeinschaftlichem Wohnen im Obergeschoss und privaten Rückzugsbereichen im Erdgeschoss

Angenehm ausgeglichenes Raumklima in den Schlafbereichen, insbesondere in den Sommermonaten

Flexible Raumaufteilung für Familien, Paare, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen

Ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Hochwertige Bauweise

Massive KERN-Haus-Bauweise

15 cm Stahlbetonkern

25 cm Steinwolldämmung

18 cm Aufdachdämmung

Außen sichtbares Bruchsteinmauerwerk als prägendes architektonisches Gestaltungselement

Hohe Speichermasse der massiven Konstruktion

Hervorragender Wärme- und Schallschutz

Angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit

Langlebige und wertbeständige Massivbauweise

**Modernes Heiz- und Energiekonzept**

Vor Übergabe wird die Heizungsanlage umfassend modernisiert und auf einen zeitgemäßen technischen Stand gebracht

Neue Luft-Wasser-Wärmepumpe ELCO AEROTOP SPK 16

Natürliches Kältemittel R290

Energieeffizienz A+++ bei W35 und W55

Vorlauftemperaturen bis 70 °C

Neuer Pufferspeicher mit ca. 392 Litern

Neue Frischwasserstation mit Zirkulation

Hydraulischer Abgleich

Raumweise Heizlastberechnung nach DIN EN 12831

Berechnung der Jahresarbeitszahl

Fünf zusätzliche, für den Wärmepumpenbetrieb geeignete Heizkörper in Fitnessraum, Flur, Bad, Ankleide sowie Galerie/rechtem Zimmer

Digitale Regelung und Fernüberwachung

Einbindung der bestehenden Solarthermieanlage

Bestehende Energietechnik

Wasserführender Kaminofen, Einbau 2011/2012

Photovoltaikanlage mit ca. 6,09 kWp, Baujahr 2007

Aktuelle Einspeisevergütung der Photovoltaikanlage nach Angabe des Eigentümers ca. 250 € monatlich, bestehend bis 21.02.2027

Solarthermieanlage mit zwei Solarmodulen

Fußbodenheizung in weiten Teilen des Erd- und Obergeschosses

Wandheizung in Teilbereichen des Obergeschosses

Hybrides Energiekonzept aus Wärmepumpe, wasserführendem Kaminofen, Photovoltaik und Solarthermie

Energieausweis

Der derzeit vorliegende Bedarfsausweis bildet ausschließlich den energetischen Zustand vor der bereits beauftragten Heizungsmodernisierung ab.

Endenergiebedarf: 214,6 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: G

Primärenergiebedarf: 43,1 kWh/(m²·a)

Wesentlicher Energieträger: Brennholz

Gültig bis: 18.03.2035

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen und auf Grundlage der neu installierten Heizungsanlage wird ein neuer Energiebedarfsausweis erstellt. Nach heutiger fachlicher Einschätzung ist dabei eine Einstufung in die Energieeffizienzklasse B zu erwarten.



**Property ID: 26416013 - 56290 Uhler**

## All about the location

Uhler ist eine kleine, gewachsene Ortsgemeinde im Rhein-Hunsrück-Kreis und gehört zur Verbandsgemeinde Kastellaun. Die Lage steht für Ruhe, Naturverbundenheit und ein entspanntes Wohnumfeld abseits dichter Bebauung und städtischer Hektik.

Das unmittelbare Umfeld ist von der typischen Hunsrücklandschaft mit Wäldern, Wiesen, Feldern und sanften Höhenzügen geprägt. Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren beginnen nahezu vor der Haustür. Gerade Familien, naturverbundene Menschen und Berufstätige mit Homeoffice schätzen die Verbindung aus Rückzug, Freiraum und guter Erreichbarkeit.

Die vollständige Versorgung des täglichen Bedarfs befindet sich im nahegelegenen Kastellaun. Die Kleinstadt bildet das wirtschaftliche und infrastrukturelle Zentrum der Region und ist mit dem Pkw in wenigen Minuten erreichbar. Dort stehen mehrere Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Banken, Restaurants und weitere Einzelhandelsangebote zur Verfügung.

Auch die medizinische Versorgung ist in Kastellaun gut aufgestellt. Neben Hausarztpraxen und Zahnärzten befinden sich dort verschiedene Facharztangebote, therapeutische Einrichtungen und Apotheken. Weitere medizinische Versorgungsmöglichkeiten bestehen in Simmern und in den umliegenden Mittelzentren.

Für Familien bietet die Region ein umfassendes Bildungsangebot. Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich insbesondere in Kastellaun. Die Integrierte Gesamtschule Kastellaun ermöglicht unterschiedliche Schulabschlüsse an einem Standort. Ergänzende schulische und berufliche Bildungsangebote stehen in Simmern und weiteren umliegenden Städten zur Verfügung.

Das Freizeitangebot ist vielseitig. Der Hunsrück zählt zu den bekannten Wander- und Naturregionen in Rheinland-Pfalz. Zahlreiche Wanderwege, Traumschleifen, Radwege und Waldgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung. In Kastellaun stehen Sportvereine, Tennis- und Sportanlagen, Fitnessangebote sowie das Freizeitbad AquaFit zur Verfügung. Reitmöglichkeiten, kulturelle Veranstaltungen und gastronomische Angebote ergänzen das regionale Freizeitangebot.

Die historische Burg Kastellaun und die Altstadt bilden das kulturelle Zentrum der näheren Umgebung. Darüber hinaus sind die Moselregion, der Rhein, der Nationalpark Hunsrück-Hochwald sowie zahlreiche Ausflugsziele gut erreichbar.

Verkehrstechnisch ist Uhler über das regionale Straßennetz an Kastellaun und die Bundesstraße B 327 angebunden. Von dort bestehen Verbindungen in Richtung Simmern, Koblenz, zur Mosel und in den weiteren Hunsrück. Die Autobahn A 61 ist über die umliegenden Anschlussstellen erreichbar und verbindet die Region mit den Ballungsräumen Rhein-Main, Koblenz und Köln/Bonn.

Der Flughafen Frankfurt-Hahn ist ebenfalls gut erreichbar. Für Berufspendler und

Geschäftsreisende bietet die Lage damit eine interessante Kombination aus naturnahem Wohnen und regionaler Mobilität. Ein eigenes Fahrzeug ist aufgrund der ländlichen Lage empfehlenswert.

Uhler selbst bietet bewusst keine städtische Infrastruktur. Genau darin liegt jedoch der besondere Reiz dieses Standortes: ruhig und naturnah wohnen, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Freizeitangebote und Dienstleistungen im nahen Kastellaun schnell erreichbar sind.

Die Lage eignet sich insbesondere für Familien, Paare, Individualisten und Menschen mit Homeoffice, die viel Wohnraum, Privatsphäre und ein ruhiges Umfeld suchen, ohne auf eine funktionierende Infrastruktur im näheren Umkreis verzichten zu wollen.

**Property ID: 26416013 - 56290 Uhler**

## Other information

### Sonstiges

Nutzen Sie schnell die Chance Ihr Traumhaus zu finden und zu kaufen!

Besichtigungen können jederzeit stattfinden - BITTE verwenden sie hierfür den Button - KONTAKTAUFNAHME ANBIETER und folgen den geforderten Schritten oder rufen Sie mich unter der angegebenen Nummer einfach an.

Unsere Baufinanzierungsspezialisten informieren Sie gern kostenlos und unverbindlich über die günstigsten Finanzierungsmöglichkeiten der Deutschen Bank.  
Bitte sprechen Sie uns an.

- Bonitätscheck ist Grundlage für eine Besichtigung, daher bitte Baufinanzierungsberatung bestätigen
- Ein Bonitätscheck ist nicht nur für den Käufer wichtig, sondern auch für den Verkäufer
- tiefgreifende Unterlagen gibt es nach Gegenzeichnung der Maklervereinbarung

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir bedingt durch die Vorschriften des Geldwäschegesetzes und der Personenrichtlinie, alle Interessenten vor der Besichtigung mittels eines gültigen Ausweises identifizieren müssen.

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften!  
Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

Das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen, über Wohnungen und Einfamilienhäusern bei nicht gewerblichen Käufern, bundesweit regelt folgendes:

Es wird geregelt, dass sich Käufer und Verkäufer die Provision (Maklercourtage) bei erfolgreicher Vermittlungstätigkeit teilen.

Die hier im Exposee angegebene Prozentzahl der Courtage wird auf Grundlage des zu vermittelten Immobilienwertes berechnet und bezieht sich auf die neue gesetzliche Regelung. Diese beträgt gesamt 7,14%. Der Verkäufer 3,57 % und Käufer 3,57% tragen jeweils den selben prozentuellen Anteil der Courtage gem. MaBv Fassung und Stand vom 23.12.2020.

Sie wollen selbst eine Immobilie verkaufen, oder kennen jemanden, der dieses möchte?!  
Dann rufen Sie uns doch einfach an, wir von der Deutschen Bank Immobilien GmbH sind der Überzeugung, dass auch Ihre Immobilie die beste Dienstleistung verdient - und Sie



**bestimmt auch!**

**Denn wir sind für Sie da!**

**Rechtlicher Hinweis auf den Urheber des Exposés**

**Dirk Morlampen**

**Selbstständiger Immobilienberater**

**Ringstraße 200 55595 Hargensheim**

**E-Mail: [dirk-a.morlampen@db.com](mailto:dirk-a.morlampen@db.com)**

**Telefon: 0176 30150286**

**Aufsichtsbehörde: Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe**

**Internet: [www.vg-riedesheim.de](http://www.vg-riedesheim.de)**

**Anschrift: Nahestraße 63, 55593 Rüdesheim**

**Stichworte**

**Carport vorhanden, Stellplatz vorhanden, Anzahl der Schlafzimmer: 5, Anzahl der  
Badezimmer: 1, Anzahl der separaten WCs: 1, Anzahl Balkone: 1, Anzahl Terrassen: 1,  
Balkon-Terrassen-Fläche: 4,24 m², Bundesland: Rheinland-Pfalz, 2 Etagen, modernisiert:  
2025**

**Property ID: 26416013 - 56290 Uhler**

## 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)**