

Bad Sobernheim

**- RESERVIERT - Architektur mit Seele –
charaktervolles Anwesen auf eigenem
Waldgrundstück**

Property ID: 26416009



PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 6.820 m²

Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

- **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: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

At a glance

Property ID	26416009	Purchase Price	469.000 EUR
Living Space	ca. 250 m ²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	8	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1955	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	20.04.2036	Final Energy Demand	327.80 kWh/m²a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

The property



Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

The property



Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

The property



Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

The property



Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

The property



Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

The property



Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

The property



Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

The property



Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

The property



Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

The property



Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

The property



Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

The property



Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Floor plans



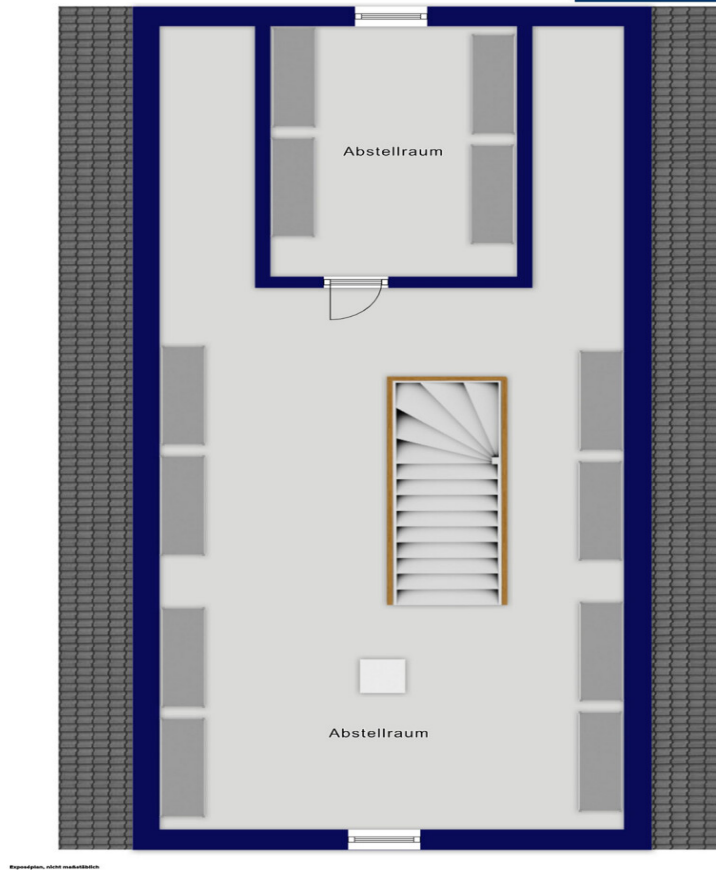
Wegweiserplan, nicht maßstablich



Repräsentation, nicht maßstabstreu



© 2023 Von Poll Real Estate



Flussplan, nicht maßstäblich

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: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

A first impression

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint Geschichte, architektonische Qualität und ein beeindruckendes Grundstück zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber besonderer Immobilien.

Das im Jahr 1955 errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 6.820 m² großen Grundstück und bietet mit rund 250 m² Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern ein großzügiges Raumangebot. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass es sich nicht um ein gewöhnliches Haus handelt, sondern um ein gewachsenes Zuhause mit eigenständiger Handschrift und besonderer Ausstrahlung.

Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie sind die original erhaltenen Bleiverglasungen, die als Meistermann-Fenster ein kunsthistorisch wertvolles Detail darstellen. Die reduzierte, grafische Formensprache verleiht dem Eingangsbereich eine außergewöhnliche, nahezu kontemplative Atmosphäre und unterstreicht die architektonische Besonderheit des Hauses.

Auch im Inneren setzt sich dieser Anspruch fort. Massiv gefertigte Holztüren, originale Einbauten sowie ausgewählte Details aus der Bauzeit prägen das Erscheinungsbild und vermitteln Authentizität sowie handwerkliche Qualität. Diese Elemente sind kein nachträgliches Stilmittel, sondern integraler Bestandteil der Architektur.

Das Haus überzeugt durch eine klare Raumstruktur mit großzügigen Zimmern, mehreren Wohnbereichen sowie vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das weitläufige Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet zahlreiche Perspektiven – von einer naturnahen Gartengestaltung bis hin zu individuellen Nutzungskonzepten. Besonders hervorzuheben sind die auf dem Gelände verteilten Sandsteinskulpturen, die aus verschiedenen kirchlichen Zusammenhängen stammen und dem Anwesen eine außergewöhnliche, fast museale Atmosphäre verleihen. Der gewachsene Baumbestand verleiht dem Anwesen eine besondere Ruhe und Atmosphäre.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. In den vergangenen Jahren wurden einzelne Maßnahmen durchgeführt, jedoch entspricht der überwiegende Teil der Ausstattung nicht mehr dem heutigen technischen Standard. Dies eröffnet die Möglichkeit, die vorhandene Substanz behutsam zu modernisieren und den ursprünglichen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

Ein Objekt für Kenner, die das Besondere suchen und das Potenzial eines Hauses mit Geschichte zu schätzen wissen.

Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Details of amenities

Baujahr ca. 1955 - Anbau 1964/1966

ca. 250 m² Wohnfläche

ca. 6.820 m² Grundstück

8 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer

mehrere Balkone und Terrassen

großzügiger, vielseitig nutzbarer Grundriss

originale Holztüren und Einbauten

originale Bleiverglasungen (Meistermann-Fenster)

teilweise erneuerte Fenster (unterschiedliche Baujahre)

Ölzentralheizung

unterkellert

Kamin ist vorhanden - hier muss jedoch die Brennkammer getauscht werden

Garage sowie weitere Stellplätze

Besonderheiten

außergewöhnlich großes Grundstück

originale Meistermann-Fenster mit kunsthistorischem Bezug

architektonisch eigenständiges Gebäude mit Charakter

vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

hohe Privatsphäre durch gewachsene Grundstücksstruktur

seltene Kombination aus Größe, Geschichte und Entwicklungspotenzial

Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

All about the location

Bad Sobernheim, staatlich anerkanntes Heilbad an der Nahe, überzeugt durch seine reizvolle Lage zwischen Hunsrück und Nordpfälzer Bergland sowie durch eine sehr gute Infrastruktur. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und verbindet naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Versorgung im Alltag.

Das Zentrum von Bad Sobernheim ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus bietet die Stadt eine gute medizinische Versorgung mit Ärzten unterschiedlicher Fachrichtungen sowie einem Krankenhaus.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfassende Bildungsangebot: Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind vor Ort vorhanden. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot.

Die Umgebung zeichnet sich durch einen hohen Erholungswert aus. Die nahegelegene Nahe, weitläufige Wander- und Radwege sowie die landschaftlich reizvolle Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Besonders hervorzuheben ist der bekannte Barfußpfad sowie das Freilichtmuseum Bad Sobernheim, die überregionale Bekanntheit genießen.

Verkehrstechnisch ist Bad Sobernheim gut angebunden. Über die Bundesstraße B41 sind die Städte Bad Kreuznach und Idar-Oberstein schnell erreichbar. Zudem verfügt der Ort über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Mainz und Saarbrücken, was auch für Pendler attraktiv ist.

Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen, von großzügigen Grundstücken geprägten Lage. Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und unterstreicht den naturnahen Charakter des Anwesens.

Property ID: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

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: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

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