

Seibersbach

## Mucho espacio, bajo consumo energético: tu casa con vistas panorámicas al mejor precio

*Número de propiedad: 25416011*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 274.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 534 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25416011	Precio de compra	274.000 EUR
Superficie habitable	ca. 156 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1870		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite		
Certificado energético válido hasta	10.07.2035	Demanda de energía final	151.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1920

Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propiedad



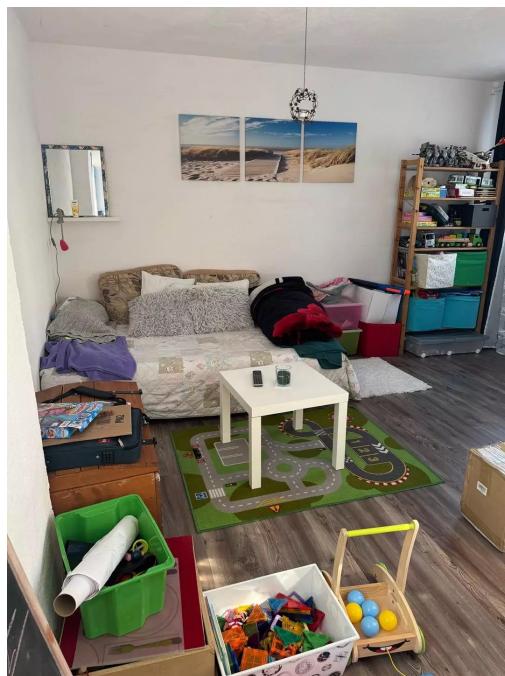
Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar en Seibersbach: una casa que combina armoniosamente espacio para la vida familiar, el trabajo y el ocio. Carácter de la propiedad: espacio para todos, energía bajo control. Con aproximadamente 156 m<sup>2</sup> de superficie habitable y un total de ocho habitaciones bien proporcionadas, esta espaciosa casa ofrece opciones de vivienda flexibles en dos plantas. Perfecta para familias, oficinas en casa o aficiones creativas. Gracias a la renovación integral del tejado con aislamiento sobre el tejado (2022) y al eficiente sistema solar térmico (2016) para calefacción y agua caliente sanitaria, la casa impresiona no solo por su comodidad, sino también por su rentabilidad: el consumo de gasóleo de calefacción es de tan solo 100 litros al año, una cifra que refleja la sostenibilidad de la vivienda. La casa se mantiene agradablemente fresca en verano y ofrece un calor acogedor en invierno, todo ello con unos costes de mantenimiento mínimos. Estilo de vida: vivir con todos los sentidos. Como parte de un reposicionamiento orientado al mercado, se ha optimizado el precio de venta: una oportunidad atractiva para compradores que valoran espacios amplios, eficiencia energética y un entorno natural. En el interior, la familia encontrará su lugar: la amplia sala de estar invita a la convivencia, mientras que cada uno puede disfrutar de sus propios rincones privados. Esta casa ofrece amplitud, flexibilidad y una sensación de seguridad, como un anfitrión que siempre sabe lo que necesitas. Conclusión: Esta casa en Seibersbach combina el encanto rural, la eficiencia energética moderna y una distribución bien diseñada que ofrece amplio espacio tanto para familias como para personas creativas y quienes buscan tranquilidad. La combinación de una construcción sólida, bajos costes operativos y potencial de diseño individual, por ejemplo, en la terraza, hace de esta propiedad algo verdaderamente único. Haga realidad la casa de sus sueños y descubra esta joya residencial especial. Su nuevo hogar le espera.

Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Detalles de los servicios

Ausstattung im Überblick – durchdacht, effizient und komfortabel

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Raumauflistung, sondern auch durch eine durchdachte Ausstattung, die Komfort, Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit vereint.

Erdgeschoss

Eingangsbereich mit eleganter Garderobennische

Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

Separate Küche mit Blick ins Grüne – voll ausgestattet und funktional

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

Vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Büro, Gäste- oder Hobbyraum

Praktischer Seiteneingang mit Zugang zum Stellplatzbereich

Obergeschoss

Vier mögliche Schlafzimmer, flexibel für Familie, Gäste oder Home-Office

Großes Tageslichtbad mit Badewanne

Zugang zum sonnigen Balkon (ca. 20 m<sup>2</sup>) in begehrter Südwestlage

Zusätzlicher Stauraum im gedämmten Kniestock

Das gesamte Dach ist hochwertig gedämmt mit Solarthermie versehen

Außenbereich

Großzügiger Garten mit Gartenhaus, Wasser- und Stromanschlüssen sowie vorbereiteter Fläche für einen Aufstellpool

Sonnige Terrasse (ca. 25 m<sup>2</sup>) aus Thermokiefer – Unterbau und Belag fertiggestellt

Unverbaubarer Fernblick ins Grüne – Ihr privater Ruhepol

Zwei Außenstellplätze direkt am Haus, trockener Zugang durch Seiteneingang

Technik & Energie

Dachsanierung inkl. hochwertiger Aufdachdämmung (2022)

Solarthermieanlage (2016) für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung

Beeindruckend niedriger Heizölverbrauch: ca. 100 Liter pro Jahr – nachhaltig und kosteneffizient

Fenster in sehr gutem Zustand mit Isolierverglasung

Hochwertig gedämmte Außenwände und Geschossdecken für optimale Energieeffizienz

Zusätzliche Annehmlichkeiten

Schnelles Internet & Sat-TV – perfekt für Home-Office, Streaming und moderne Kommunikation

Gute Raumauflistung mit insgesamt acht vielseitig nutzbaren Räumen

Freundliche Nachbarschaft – ein Umfeld zum Wohlfühlen

Keller

Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Todo sobre la ubicación

Das Objekt liegt in zentraler, aber ruhiger Lage von Seibersbach, einer gepflegten Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach. Die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Soonwalds umgibt Sie mit Natur pur und bietet gleichzeitig eine familienfreundliche Infrastruktur.

Dorfladen mit täglichem Bedarfssortiment: fußläufig erreichbar

Kindergarten und Grundschule: wenige Gehminuten entfernt

Weiterführende Schulen, Apotheken und Ärzte: bequem erreichbar in Rheinböllen, Stromberg und Bad Kreuznach

Beheiztes Freibad Seibersbach: fußläufig erreichbar – ein beliebter Treffpunkt im Sommer

Freizeitangebote: Soonwaldsteig, Rad- und Wanderwege, Reitmöglichkeiten

Verkehrsanbindung:

Die schnelle Erreichbarkeit der A61 in ca. 8 Minuten sorgt für ideale Anbindungen in alle Richtungen:

Koblenz: ca. 45 Minuten

Mainz/Wiesbaden: ca. 50 Minuten

Frankfurt am Main: ca. 65 Minuten

Trotz der naturnahen Umgebung sind die Wirtschafts- und Ballungsräume des Rhein-Main-Gebiets bequem erreichbar – perfekt für Berufspendler, die nach Feierabend die Ruhe der Natur genießen möchten.

Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 151.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)