

Sponheim

## Idilio familiar en Sponheim: bungalow con jardín, piscina y apartamento independiente

Número de propiedad: 25416018



PRECIO DE COMPRA: 369.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 535 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25416018 - 55595 Sponheim

- 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: 25416018 - 55595 Sponheim

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25416018                                       |
| Superficie habitable | ca. 170 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1968                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 369.000 EUR                                                                              |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                |
| Modernización / Rehabilitación | 2021                                                                                     |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                                  |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                   |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25416018 - 55595 Sponheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 22.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 315.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1968                   |

Número de propiedad: 25416018 - 55595 Sponheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25416018 - 55595 Sponheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25416018 - 55595 Sponheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25416018 - 55595 Sponheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25416018 - 55595 Sponheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25416018 - 55595 Sponheim

## 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: 25416018 - 55595 Sponheim

## Una primera impresión

Este espacioso bungalow con apartamento independiente se presenta como una oportunidad única en una ubicación tranquila en Sponheim, cerca de Bad Kreuznach. Con aproximadamente 220 m² de superficie habitable y una parcela de 535 m², la propiedad combina amplio espacio, una construcción sólida y atractivas opciones de uso. Ya sea para vivir con varias generaciones, compaginar vivienda y trabajo o generar ingresos adicionales mediante alquileres, la casa ofrece un alto grado de flexibilidad y un espacio excepcional. La combinación de una construcción sólida, un estado de conservación impecable y la moderna tecnología de calefacción crea una base sostenible para los futuros propietarios. El bungalow se construyó en 1968 con métodos de construcción sólidos y se ha mantenido y modernizado continuamente a lo largo de los años. El corazón de la casa es la residencia principal, con zonas de estar diáfanas y amplios ventanales. También hay disponible un apartamento independiente, ideal para invitados, familiares o para alquilar.

Número de propiedad: 25416018 - 55595 Sponheim

## Detalles de los servicios

Wohnfläche gesamt ca. 220 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 535 m<sup>2</sup>, zusätzliche Nutzfläche ca. 75 m<sup>2</sup>

5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer

Einliegerwohnung separat zugänglich

Neue Ölheizung, gepflegte Zentralheizung, ummantelte Öltanks

Doppelt verglaste Fenster

Massive Bauweise, Satteldach

Fliesenböden, teilweise aufgearbeitete Holzböden

Garten mit Swimmingpool (Pool 4 x 8 m), Gartennutzung, Terrasse

Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

2 Außenstellplätze, weitere Flächen möglich

Unterkellert, großzügige Nutzflächen

Modernisierungen in den letzten Jahren, u. a. neue Ölheizung, Poolsanierung 2021

Außenwände mit 24 cm Dicke - außen Putz - innen 3 cm Styropor und Rigips

Innenausbau nichttragende Wände mit Rigipsplatten

Dieses vielseitige Raumangebot eignet sich perfekt für Familien mit Platzbedarf,

Homeoffice-Konzepte oder Kapitalanleger, die Mieteinnahmen aus einer

Einliegerwohnung generieren möchten.

Número de propiedad: 25416018 - 55595 Sponheim

## Todo sobre la ubicación

Der Bungalow befindet sich in einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage von Sponheim, einer traditionsreichen Weinbaugemeinde im Landkreis Bad Kreuznach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Weinbergen, sanften Hügeln und viel Natur. Trotz dieser idyllischen Lage profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren.

### Vor Ort:

Sponheim bietet eine sehr gute Grundversorgung und ein lebendiges Gemeindeleben. Neben Weingütern, Gastronomiebetrieben und kleinen Handwerksfirmen finden sich Sport- und Freizeitangebote, Vereine sowie ein Kindergarten. Das nahe gelegene Wallhausen und Rüdesheim/Nahe erweitern das Angebot um weitere Geschäfte, Ärzte, Apotheken und Grundschulen.

### Bildung und Betreuung:

Kindergarten in Sponheim selbst

Grundschulen in den Nachbargemeinden (z. B. Wallhausen, Gutenberg)

Weiterführende Schulen, Berufs- und Fachschulen in Bad Kreuznach (15 Autominuten)

Hochschulen und Universitäten in Mainz und Bingen in ca. 35–40 Minuten erreichbar

### Freizeit und Erholung:

Golfclub Stromberg & Land & Golfhotel Stromberg in ca. 10 Minuten Fahrzeit

Premiumwanderwege wie der Soonwaldsteig, der Nahehöhenweg oder der Rhein-Nahe-Weinwanderweg starten quasi vor der Haustür

Nahetal und Rheinhessen bieten ein reiches Angebot an Weingütern, Straußwirtschaften und Restaurants

Sportplätze, Tennis, Reitmöglichkeiten und Hallenbäder in den umliegenden Gemeinden

Naturfreunde profitieren von Rad- und Wanderwegen in die Weinberge und zum

Hunsrück

### Verkehrsanbindung:

Trotz der ruhigen Lage ist Sponheim hervorragend angebunden:

Bad Kreuznach Innenstadt: ca. 15 Minuten

Bingen am Rhein: ca. 20 Minuten

Mainz/Wiesbaden: ca. 35–40 Minuten

Flughafen Frankfurt: ca. 50–55 Minuten

Autobahn A61 (Anschluss Richtung Mainz/Koblenz): ca. 15 Minuten

Bahnhöfe in Langenlonsheim und Bad Kreuznach mit direkten Verbindungen nach Mainz, Bingen, Koblenz und Frankfurt

Diese Kombination aus erholsamer, naturnaher Lage und hervorragender Infrastruktur macht Sponheim zu einem besonders attraktiven Wohn- und Investitionsstandort. Sie

genießen Ruhe, Natur und Privatsphäre – und bleiben dennoch flexibel in alle Richtungen.

Número de propiedad: 25416018 - 55595 Sponheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 315.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25416018 - 55595 Sponheim

## 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)