

**Staudernheim**

Sueño de vida mediterránea con vistas panorámicas: diseño, paz y libertad, todo en un solo nivel.

**Número de propiedad: 25416008**



**PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 545 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim**

- 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: 25416008 - 55568 Staudernheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25416008	Precio de compra	499.000 EUR
Superficie habitable	ca. 155 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Ocupación a partir de	27.04.2026	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	2	Características	WC para invitados
Baños	1		
Año de construcción	2022		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

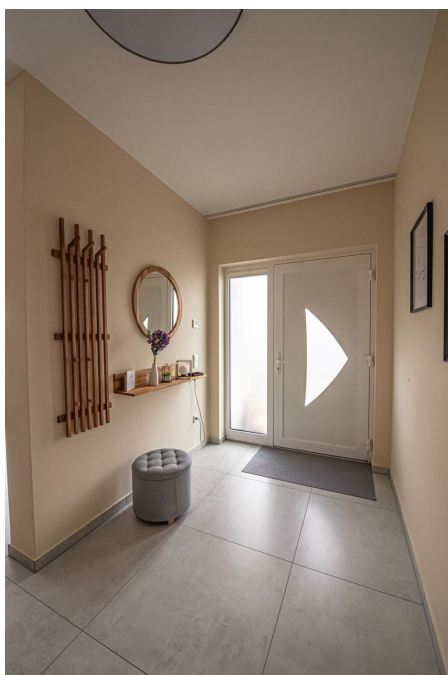
Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	32.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.12.2034	Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim

## La propiedad



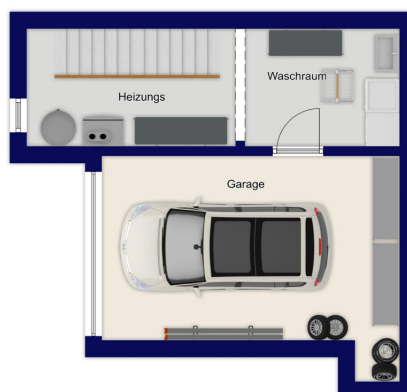
Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim

## 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: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## Una primera impresión

Cuando una casa ofrece más que cuatro paredes, cuando la arquitectura, la luz, el espacio y la ubicación se combinan de una manera especial, se crea un hogar que inspira. Esto es precisamente lo que le espera en este bungalow de estilo mediterráneo, prácticamente nuevo, en una ubicación privilegiada en una zona elevada de Staudernheim. Construida en 2022, esta propiedad impresiona por sus líneas limpias, auténtico ladrillo italiano, tecnología moderna y una atmósfera inigualable. Todo en una sola planta, con habitaciones luminosas, una viga de techo abierta en el salón y una vista que le permite olvidarse del mundo cotidiano. Llegue y respire hondo. Incluso la entrada transmite una sensación de amplitud. La luz entra a raudales por los grandes ventanales y la altura constante del techo de 2,80 metros crea una sensación de espacio y elegancia. Se accede directamente a todas las habitaciones desde el pasillo central, sin pasillos tortuosos ni espacio desperdiciado. Todo es abierto, claro y acogedor. Vivir con amplitud: un salón que enamora. El salón es el corazón de la casa y un elemento arquitectónico destacado. Aquí, el espacio se abre a la estructura abierta del techo, que alcanza una altura de más de 4 metros. Vigas vistas, amplios ventanales y una amplia puerta corredera permiten disfrutar del exterior: vistas panorámicas de verdes colinas, campo abierto, sin vecinos inmediatos: pura libertad. Ya sea disfrutando de un té con el amanecer por la mañana o de una copa de vino por la noche, podrá disfrutar de la naturaleza sin moverse del sofá. La vida en la cocina: cocinar, disfrutar, estar juntos. La cocina-comedor de 18 m<sup>2</sup> es mucho más que funcional: es un lugar de encuentro, un centro de comunicación, un paraíso para el disfrute. Equipada con una cocina equipada de alta calidad valorada en 14.000 €, ofrece todo lo que un cocinero casero podría soñar. Una práctica puerta corredera conduce directamente a la terraza, perfecta para cenar al aire libre de forma rápida y sencilla. Dormir, soñar, relajarse. La casa cuenta con dos amplios dormitorios que ofrecen paz, luz y acceso directo a la terraza. Una de las habitaciones cuenta con un vestidor: más

que un simple espacio de almacenamiento: un espacio para el estilo, la organización y la comodidad. Una tercera habitación es ideal como oficina en casa, habitación de invitados o refugio para el trabajo creativo: luminosa, tranquila y de uso flexible. Baños con estilo y comodidad: El espacioso baño, con luz natural, es accesible y cuenta con una ducha a ras de suelo, grifería elegante y azulejos de buen gusto. Pequeños detalles como el asiento de inodoro de cierre suave demuestran los altos estándares de comodidad. También hay disponible un aseo de invitados independiente, moderno y elegante. Vida al aire libre: en más de 100 m<sup>2</sup> de terraza: Toda la casa está rodeada de amplias terrazas envolventes, con un total de más de 100 m<sup>2</sup>. Ya sea sol de la mañana, sombra del mediodía o luz del atardecer, cada momento encuentra su lugar perfecto aquí. El jardín es de bajo mantenimiento y la propiedad está rodeada de elementos naturales. El campo abierto comienza justo al lado: los amantes de la naturaleza también encontrarán mucho para disfrutar. Esta casa no es una propiedad promedio. Fue creada para personas que buscan algo especial: arquitectónicamente, espacialmente y emocionalmente. Un refugio con estilo, un lugar para llegar, vivir y amar. Ideal para parejas que buscan la calidad. Para familias pequeñas que buscan seguridad y comodidad. Para individualistas que buscan amplitud y, sobre todo, una calificación de eficiencia energética A para quienes apuestan por la sostenibilidad. Compruébelo usted mismo. Concierte una visita y descubra cómo se siente realmente estar en casa.

**Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## Detalles de los servicios

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrische Jalousien an allen Fenstern
- Teilweise Fliegengitter an den Fenstern integriert
- Internet & Telefon bis zu 100 Mbit/s - Glasfaser in der Straße vorbereitet
- Tageslichtbad
- Dachboden
- Ankleidezimmer
- Wärmepumpe für effiziente und nachhaltige Wärme- & Warmwasserversorgung
- Zisterne zur Gartenbewässerung
- Außenbeleuchtung, Wasseranschlüsse & Steckdosen rund ums Haus
- Garage mit elektrischem Tor im Untergeschoss, trockener Zugang zum Wohnbereich
- Vorbereitung für E-Auto-Ladestation vorhanden
- Stützmauer mit mediterranem Charakter rundet die Außenanlagen stilvoll ab
- Energiebedarfsklasse A (nur 32,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a))

**Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## Todo sobre la ubicación

Staudernheim – charmant, naturnah, bestens angebunden

Die Ortsgemeinde Staudernheim liegt idyllisch im Landkreis Bad Kreuznach und zählt ca. 1.500 Einwohner. Ein Ort mit Herz, gewachsener Struktur und überraschend guter Infrastruktur:

- Kindertagesstätte und Grundschule direkt im Ort
- Weiterführende Schulen in Bad Sobernheim (3 km): Realschule+, Gymnasium, Berufsbildende Schulen
- Schulbusanbindung und zuverlässiger Nahverkehr
- Einkaufen im Ort: Bäckerei, Metzgerei, kleiner Supermarkt, Allgemeinmediziner
- In Bad Sobernheim: Rewe, Lidl, Aldi, DM, Rossmann, Wochenmarkt, Restaurants, Cafés, Ärztehaus, Apotheken, Erlebnisfreibad, Naherholungsgebiet
- Bahnhof Staudernheim (nur wenige Minuten entfernt): Direkte Verbindungen im Rhein-Nahe-Verkehrsverbund– Richtung Frankfurt, Mainz, Flughafen, Idar-Oberstein, Kirn, Saarbrücken
- Autobahnahe Lage: Mit dem PKW sind Sie in 10–12 Minuten an der Schnellstraße ins Rhein-Main-Gebiet
- Bad Kreuznach ist nur 15 km entfernt

Golf & Health Club Maasberg Bad Sobernheim e.V. (ca. 3 km)

18-Loch-Golfplatz in parkähnlicher Umgebung mit herrlichem Blick ins Nahetal – direkt an der Maasberg-Therme gelegen.

Golfclub Nahetal e.V., Bad Münster am Stein (ca. 15 km)

Traditioneller 18-Loch-Platz in traumhafter Landschaft zwischen Weinbergen –

anspruchsvoll und naturnah zugleich.

Golfclub Hahn e.V. (ca. 35 km)

Modern gestalteter 18-Loch-Platz in ruhiger Höhenlage mit Driving Range und internationalem Flair – nahe Flughafen Hahn.

Ob Pendler, Ruhesuchende, Familien oder Naturfreunde – hier lebt es sich ruhig, naturnah und dennoch exzellent vernetzt.

**Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 32.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

**Número de propiedad: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## 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)