

Obermoschel

## Casa unifamiliar modernizada con estilo con cocina de diseño, jardín y garaje doble.

Número de propiedad: 25416025



PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 440 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

- 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: 25416025 - 67823 Obermoschel

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25416025                 |
| Superficie habitable | ca. 156,5 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas        |
| Habitaciones         | 4                        |
| Dormitorios          | 2                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 1980                     |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje               |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 445.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Estado de la propiedad         | completamente restructurado                                               |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 17 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido             |

Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Pellet     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 26.10.2035 | Consumo de energía final                            | 126.20 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Pellets    | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2021                   |

Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## La propiedad



Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## La propiedad



Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## La propiedad



Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## La propiedad



Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## La propiedad



Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## La propiedad



Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## La propiedad



Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## La propiedad



Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## La propiedad



Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## La propiedad



Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## La propiedad



Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## La propiedad



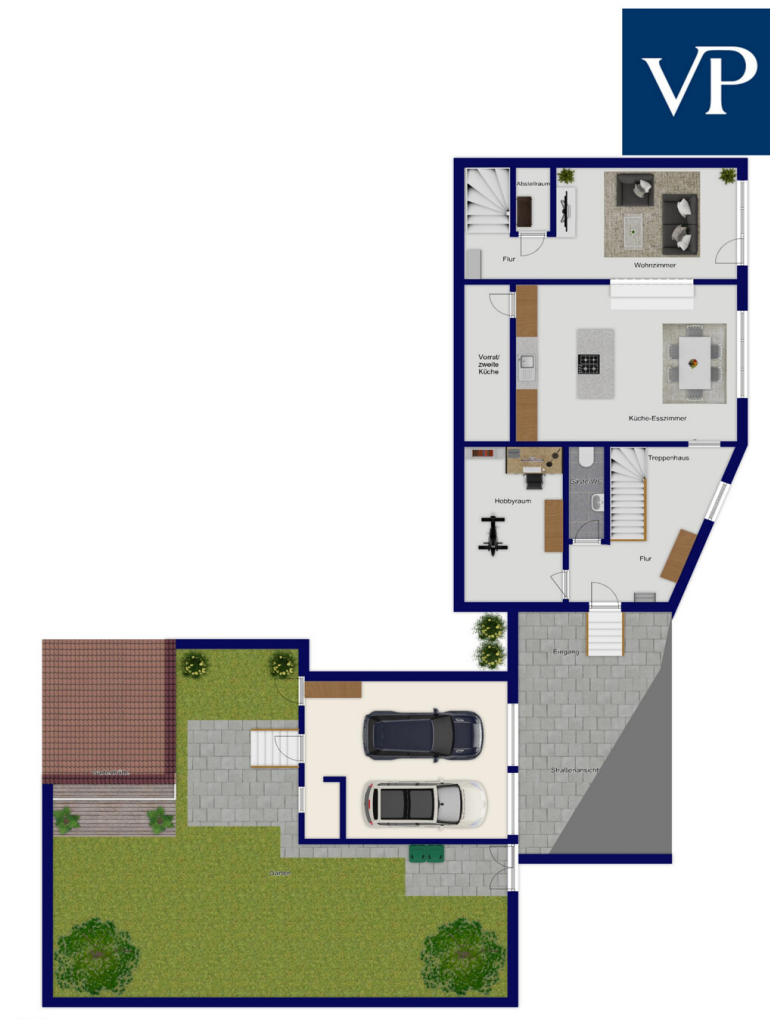
Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

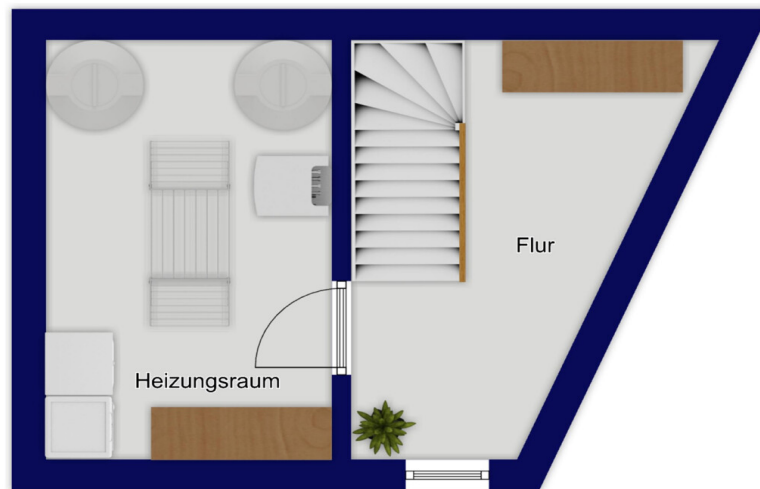
## La propiedad



Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## 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: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, excepcionalmente bien mantenida, combina un estilo de vida elegante, una arquitectura moderna y la más alta calidad de vida. La casa se encuentra en un estado impecable, lista para entrar a vivir, con tecnología y estética de vanguardia, sin necesidad de reformas. Construida originalmente en 1980, la propiedad se amplió en 2009 con una moderna ampliación que incluye un garaje doble y se sometió a una reforma integral en 2021/2022. Todos los aspectos de la casa, desde el sistema eléctrico, la calefacción y la fontanería hasta el suelo, las ventanas y la fachada, se renovaron meticulosamente y con gran profesionalidad. La superficie habitable comprende aproximadamente 156,5 m<sup>2</sup>, complementados con aproximadamente 17 m<sup>2</sup> de espacio útil adicional, un garaje doble, una caseta de jardín y una azotea. La parcela de aproximadamente 440 m<sup>2</sup> cuenta con un precioso jardín con césped, delimitado por setos y muros de piedra natural, así como una espaciosa caseta de jardín con electricidad. El corazón de la casa es el luminoso salón-comedor con chimenea eléctrica. Los amplios ventanales crean un ambiente luminoso y abierto. La moderna cocina de diseño se integra armoniosamente en la estancia y se complementa con una segunda cocina con una amplia despensa, perfecta para cocineros aficionados y familias que valoran tanto la funcionalidad como el estilo. Un punto culminante es la amplia terraza cubierta, que ofrece magníficas vistas panorámicas sobre los tejados de Obermoschel y las ondulantes colinas de la región vinícola del Palatinado Norte. Ofrece un amplio espacio para barbacoas, veladas informales o simplemente para relajarse tranquilamente mientras disfruta de la vista de la vegetación circundante. Toda la casa impresiona por su arquitectura limpia y atemporal, sus materiales de alta calidad y su cuidada distribución: una casa que combina la vida moderna con la comodidad y el estilo.

Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Detalles de los servicios

Grundstücksfläche: ca. 440 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 156,5 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 17 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse: ca. 28 m<sup>2</sup> (davon ca. 18 m<sup>2</sup> überdacht)  
Baujahr: 1980  
Anbau: 2009  
Kernsanierung: 2021/2022  
Bezugsfertig – keine Mängel, Einzug nach Absprache Frühjahr 2026  
Technik, Energie & Sicherheit  
Pelletheizung mit modernem Heizsystem und separatem Pelletlager  
3-fach-verglaste RC3-Sicherheitsfenster (2016/2017)  
Dämmung der Speicherdecke und der Dachschrägen  
Fassadendämmung sowie neuer Fassadenanstrich  
Vollständig erneuerte Elektrik mit Smart-Home-Steuerung  
LAN-Anschlüsse im Haus & elektrische Rollläden  
Internetgeschwindigkeit: 100 Mbit – ideal für Homeoffice  
Fußbodenheizung im Büro und in der Gästetoilette  
Innenausstattung & Wohnkomfort  
Alle Innenwände neu verputzt (Teil der Kernsanierung)  
Neue Haus- und Innentüren, neue Treppen  
Hochwertige Granittreppe vom EG ins UG  
Bio-Vinylböden im gesamten Wohnbereich  
Neue Sanitäranlagen und Wasserleitungen (Bad, Gäste-WC, Küche)  
Modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen  
Geräumige Gästetoilette – ebenfalls vollständig erneuert  
Küchen & Wohnbereiche  
Offene Design-Küche mit Keramik-Arbeitsplatte und Induktion  
Zusätzliche zweite Küche mit angrenzendem Vorratsraum  
Insgesamt 2 Spülmaschinen  
Elektrokamin im offenen Wohn-/Essbereich  
Außenbereich & Extras  
Große Dachterrasse mit Weitblick über Obermoschel (28 m<sup>2</sup>, teils überdacht)  
Doppelgarage mit Wallbox und Gartenbad  
Gartenhaus mit Stromanschluss  
Moderne Vordächer und teilweise neue Fassadenelemente  
Putz- und Malerarbeiten komplett erneuert

### Fazit

Ein technisch, optisch und energetisch modern ausgestattetes Zuhause, das Komfort, Stil und Nachhaltigkeit perfekt verbindet. Durch die umfassende Kernsanierung sind keine Investitionen mehr notwendig – einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Todo sobre la ubicación

Lage – Ruhe, Natur und hohe Lebensqualität

Obermoschel ist eine charmante Kleinstadt im Nordpfälzer Bergland – ruhig, sonnig und naturnah gelegen. Die Region ist geprägt von sanften Hügeln, Reben, Feldern und weitläufigen Wiesen und bietet damit ein hohes Maß an Lebensqualität und Entschleunigung.

Das Haus befindet sich nicht direkt im Ortskern, sondern rund 3–4 Minuten mit dem Auto vom Ort entfernt – in besonders ruhiger Lage mit kurzen Wegen in die Natur und einem gewachsenen Umfeld.

Infrastruktur im Ort

Kindergarten und Grundschule

Bäcker, kleiner Nahversorger, Metzgerei und Apotheke

Allgemeinmediziner und Physiopraxis

Vereine, Sportanlagen und ein aktives Gemeindeleben

Einkauf, Schulen & medizinische Versorgung

Die wichtigsten Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar:

Meisenheim | ca. 10 Minuten

Weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken, größere Einkaufsmöglichkeiten, Freibad

Alsenz | ca. 8–10 Minuten

Bahnhof (Richtung Mainz – Kaiserslautern), Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten

Rockenhausen | ca. 20 Minuten

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen, Dienstleistungen

Verkehrsanbindung

Bad Kreuznach: ca. 25 Minuten

Alzey: ca. 30 Minuten

Mainz / Kaiserslautern: ca. 45 Minuten

Bahnhof Alsenz (Richtung Mainz – Kaiserslautern): ca. 10 Minuten

Freizeit & Genuss

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:

Wander- und Radwege direkt ab dem Haus, z. B. Richtung Donnersberg und ins Nordpfälzer Bergland

Weinregionen und Straußwirtschaften der Pfalz und Nahe in kurzer Distanz

Golfplatz Bad Münster am Stein (ca. 10–15 Minuten)

Reitmöglichkeiten, Tennisanlagen, Sportvereine

Kulturelle Highlights wie Burgruinen, Märkte, regionale Feste und Veranstaltungen

Ausflüge in die Nahe-Weinregion, ins Nordpfälzer Bergland oder nach Bad Kreuznach

Hinweis: Das Zellertal ist landschaftlich zugehörig, jedoch nur über längere Strecken

erreichbar.

Fazit – ideal für Familien, Paare & Homeoffice

Obermoschel verbindet ländliche Ruhe, naturnahes Wohnen und eine verlässliche Infrastruktur im nahen Umfeld. Ein idealer Standort für Familien, Berufstätige im Homeoffice und Paare, die Wert auf ein ruhiges, wertbeständiges Umfeld legen – mit guter Anbindung an Bad Kreuznach, Mainz, Kaiserslautern und Alzey.

Hinweis für Interessenten

Diese Immobilie ist mehr als ein Haus – sie ist ein Ort zum Ankommen. Die Kombination aus moderner Technik, stilvollem Design und einem liebevoll gepflegten Außenbereich macht sie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt.

Ein Objekt, das man sich persönlich ansehen sollte – überzeugend in Qualität, Atmosphäre und Wohngefühl.

Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 126.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25416025 - 67823 Obermoschel

## 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)