

Waldböckelheim

Stilvolle Stadtvilla mit großem Grundstück – gepflegt und großzügig

Número de propiedad: 26416007



**PRECIO DE COMPRA: 379.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 940 m²**

Número de propiedad: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

- 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: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

De un vistazo

Número de propiedad	26416007	Precio de compra	379.000 EUR
Superficie habitable	ca. 154 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2015
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1930	Características	Terraza, Chimenea, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	293.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	08.04.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1930

Número de propiedad: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

La propiedad



Número de propiedad: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

La propiedad



Número de propiedad: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

La propiedad



Número de propiedad: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

La propiedad



Número de propiedad: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

La propiedad



Número de propiedad: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

La propiedad



Número de propiedad: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

Planos de planta



Rezeption, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstablich



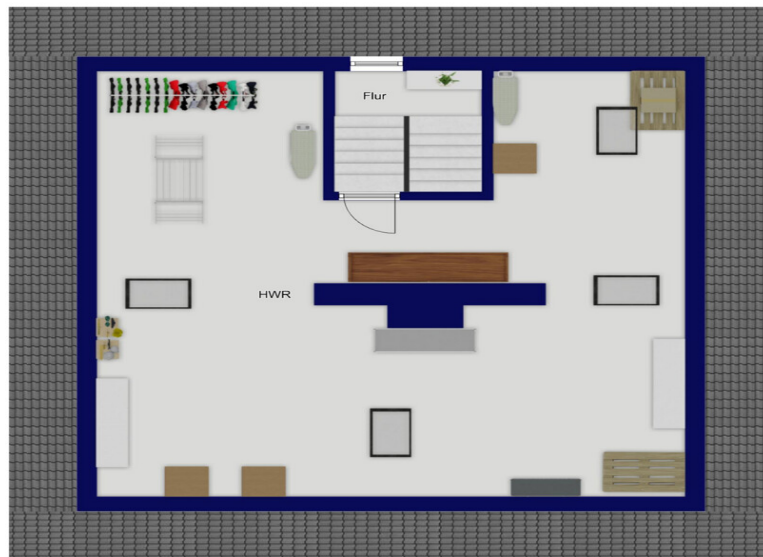
Flussplan, nicht maßstablich



Kopierplan, nicht maßstablich



Kopierplan, nicht maßstäblich



Diagrama, nicht maßstablich

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: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

Una primera impresión

Diese freistehende Stadtvilla aus dem Baujahr 1930 verbindet den Charme eines klassischen Hauses mit einer bereits erfolgten grundlegenden Modernisierung und bietet heute eine solide, sofort nutzbare Wohnqualität. Auf einer Wohnfläche von ca. 160 m² entfaltet sich ein großzügiges Raumangebot mit insgesamt sechs Zimmern, das sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf hervorragend geeignet ist.

Die Immobilie wurde im Rahmen umfassender Maßnahmen modernisiert.

Insbesondere die Erneuerung der Elektrik, der Wasserleitungen sowie der Fenster schafft eine verlässliche bauliche Basis und reduziert wesentliche Risiken, die bei Häusern dieser Bauzeit häufig bestehen. Die vorhandene Ölzentralheizung wurde erneuert und durch moderne Tanks ergänzt, sodass auch in diesem Bereich eine solide technische Grundlage gegeben ist.

Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional gestaltet. Helle Wohnräume, eine gepflegte Ausstattung sowie ein insgesamt stimmiges Gesamtbild ermöglichen einen unmittelbaren Einzug ohne zwingenden Renovierungsbedarf. Gleichzeitig bietet die Immobilie Potenzial für individuelle gestalterische Anpassungen entsprechend moderner Wohnansprüche.

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich aus dem rund 940 m² großen Grundstück. Die leichte Hanglage schafft eine angenehme Distanz zur Umgebung und eröffnet attraktive Blickbezüge. Die vorhandene Veranda erweitert den Wohnraum nach außen und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie. Der Gartenbereich bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes, substanzstarkes Haus mit Charakter, das sich deutlich von typischen Standardimmobilien abhebt und eine attraktive Kombination aus Bestand, Lage und Entwicklungspotenzial bietet.

Número de propiedad: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

Detalles de los servicios

Baujahr: ca. 1930

Wohnfläche: ca. 160 m²

Grundstücksfläche: ca. 940 m²

Zimmer: 6

Anzahl Etagen: 2

Umfassende Modernisierung: ca. 2006:

- Elektrik erneuert
- Wasserleitungen erneuert
- Fenster erneuert

Heizungsanlage: Ölzentralheizung - erneuert ca. 2018

neue Kunststofföltanks (3 × 1.000 Liter) in 2026

Durchschnittlicher Heizölverbrauch: ca. 1.250 – 1.300 Liter/Jahr

Veranda mit Zugang zum Garten

Großzügiges Grundstück mit leichter Hanglage

Starkstromanschluss im Keller

Garage mit modernem Hörmann-Tor (elektrisch, neu)

Weitere Stellmöglichkeiten vorhanden

Gepflegter Gesamtzustand

Sofort nutzbar ohne zwingenden Renovierungsbedarf

Número de propiedad: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Waldböckelheim, einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im Landkreis Bad Kreuznach. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen, nachbarschaftlichen Struktur. Waldböckelheim bietet eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergärten, eine Grundschule und Haupt- und Realschule sind vor Ort vorhanden, weitere weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten, insbesondere in Bad Sobernheim und Bad Kreuznach.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße B41 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet die Region zügig mit Bad Kreuznach sowie dem Rhein-Main-Gebiet. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre naturnahe Umgebung aus. Die Region rund um das Nahetal bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Erholung im Grünen. Gleichzeitig bleibt die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region erhalten.

Insgesamt handelt es sich um eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und eine gute Erreichbarkeit miteinander verbindet und damit insbesondere für Familien ein attraktives Umfeld darstellt.

Número de propiedad: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

Otros datos

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: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com