

Seibersbach

# Beaucoup d'espace, faible consommation d'énergie – votre maison avec vue panoramique à un prix exceptionnel

CODE DU BIEN: 25416011



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

PRIX D'ACHAT: 274.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 534 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25416011          |
| Surface habitable      | ca. 156 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 8                 |
| Chambres à coucher     | 5                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 1870              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 274.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach

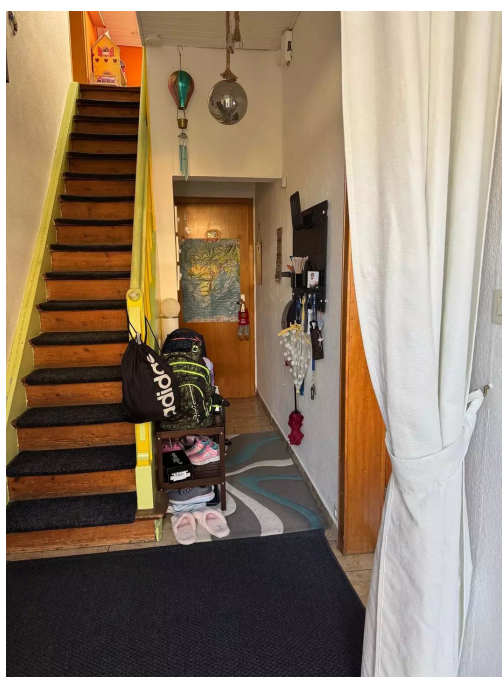
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 151.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1920                      |

CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Plans d'étage



VP



VP



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison à Seibersbach – une maison qui allie harmonieusement vie de famille, travail et loisirs. Un bien de caractère – de l'espace pour tous, une énergie maîtrisée. Avec environ 156 m<sup>2</sup> de surface habitable et huit pièces aux proportions harmonieuses, cette maison spacieuse offre une grande flexibilité d'aménagement sur deux niveaux. Idéale pour les familles, le télétravail ou les loisirs créatifs. Grâce à une rénovation complète de la toiture avec isolation (2022) et à un système solaire thermique performant (2016) pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, la maison séduit par son confort et son efficacité énergétique : une consommation de fioul de seulement 100 litres par an, un chiffre remarquablement bas qui témoigne d'un mode de vie durable. La maison reste agréablement fraîche en été et offre une chaleur douillette en hiver, le tout pour des coûts de fonctionnement minimes. Un style de vie – vivez pleinement. Dans le cadre d'une stratégie de repositionnement axée sur le marché, le prix a été optimisé – une opportunité attractive pour les acheteurs qui privilégient les grands espaces, l'efficacité énergétique et un cadre naturel. À l'intérieur, chaque membre de la famille trouvera sa place : le vaste séjour invite à la convivialité, tout en offrant à chacun son propre havre de paix. Cette maison offre espace, flexibilité et un sentiment de sécurité, comme un hôte attentif à vos besoins. En conclusion, cette maison à Seibersbach allie le charme champêtre, une efficacité énergétique moderne et un agencement bien pensé, offrant un espace généreux aux familles, aux personnes créatives et à celles en quête de tranquillité. La qualité de sa construction, ses faibles coûts d'entretien et son potentiel de personnalisation, notamment sur la terrasse, font de cette propriété un bien véritablement unique. Réalisez vos rêves et venez découvrir ce joyau résidentiel. Votre nouvelle maison vous attend.

**CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## Détails des commodités

Ausstattung im Überblick – durchdacht, effizient und komfortabel

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Raumaufteilung, 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 m²) 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 m²) 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 Raumaufteilung mit insgesamt acht vielseitig nutzbaren Räumen

Freundliche Nachbarschaft – ein Umfeld zum Wohlfühlen

Keller

**CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.



**CODE DU BIEN: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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