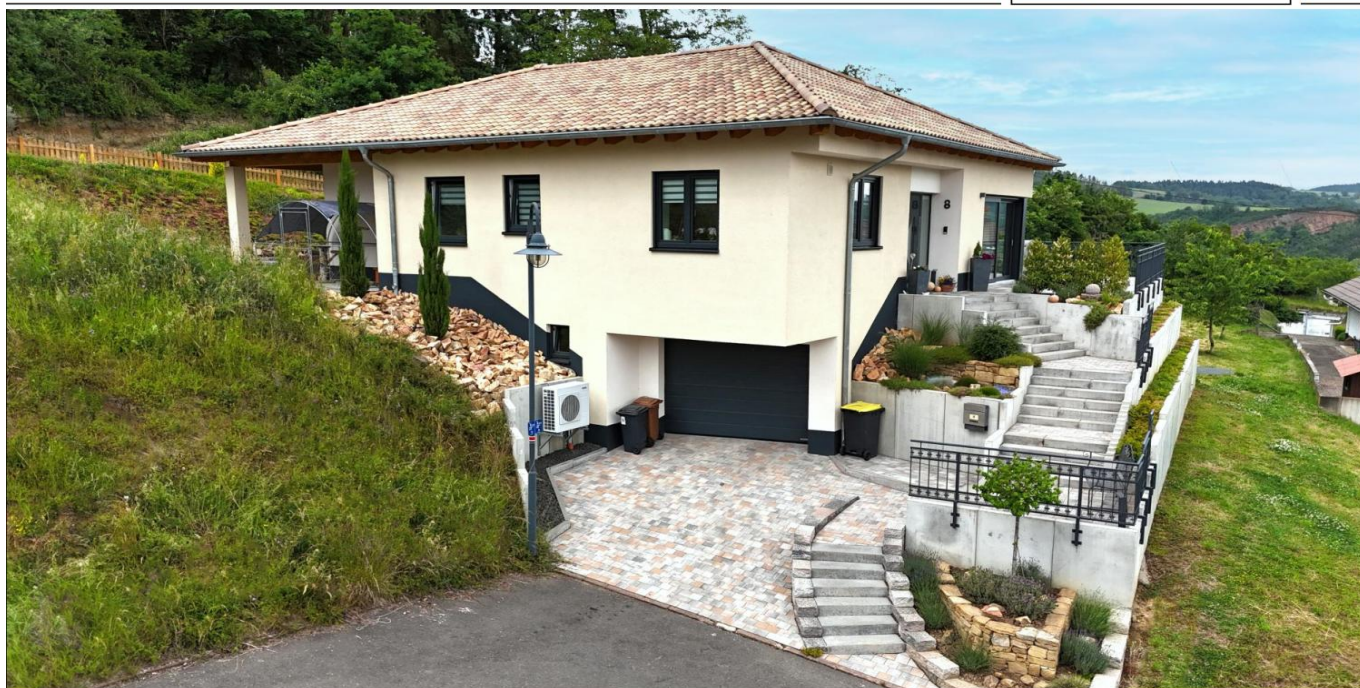


Staudernheim

Un rêve de vie méditerranéenne avec des vues panoramiques – design, calme et liberté réunis au même niveau

CODE DU BIEN: 25416008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 545 m²

CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

- 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: 25416008 - 55568 Staudernheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25416008
Surface habitable	ca. 155 m²
Disponible à partir du	01.08.2025
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2022
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	11.12.2034

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	32.50 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

La propriété



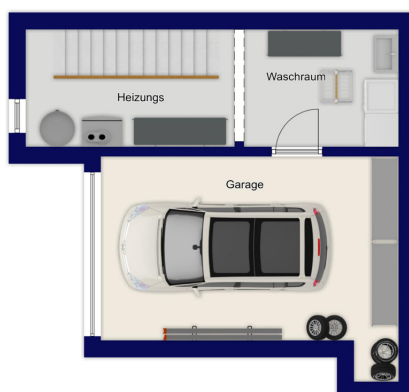
CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

Plans d'étage



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: 25416008 - 55568 Staudernheim

Une première impression

Quand une maison offre bien plus que quatre murs – quand l'architecture, la lumière, l'espace et l'emplacement s'harmonisent à la perfection – alors naît une demeure inspirante. C'est précisément ce qui vous attend dans ce bungalow de style méditerranéen quasi neuf, idéalement situé en hauteur à Staudernheim. Construite en 2022, cette propriété impressionne par ses lignes épurées, ses authentiques briques italiennes, ses équipements modernes et une atmosphère incomparable. De plain-pied, elle propose des pièces baignées de lumière, une charpente apparente dans le séjour et une vue à couper le souffle. Pénétrez dans cet espace et respirez profondément. Dès l'entrée, l'impression d'espace est saisissante. La lumière inonde les pièces grâce à de grandes fenêtres, et la hauteur sous plafond constante de 2,80 mètres crée une sensation d'espace et d'élégance. Chaque pièce est accessible directement depuis le couloir central, sans couloirs sinueux ni espaces perdus. Tout est ouvert, clair et accueillant. Vivre en toute liberté – un séjour dont on tombe amoureux. Le séjour est le cœur de la maison – et un véritable joyau architectural. Ici, l'espace s'ouvre sur la charpente apparente, culminant à plus de 4 mètres de hauteur. Poutres apparentes, grandes fenêtres et large baie vitrée coulissante font entrer la nature à l'intérieur : vues panoramiques sur les collines verdoyantes et la campagne environnante, sans voisins immédiats – une liberté totale. Que ce soit pour savourer un thé au lever du soleil ou un verre de vin en soirée, vous pouvez profiter de la nature sans quitter votre canapé. La cuisine est un lieu de vie – cuisiner, partager, se retrouver. La cuisine d'îlot de 18 m² est bien plus qu'un simple espace fonctionnel : c'est un lieu de rencontre, un espace d'échange, un havre de paix. Équipée d'une cuisine aménagée haut de gamme d'une valeur de 14 000 €, elle offre tout ce dont un cuisinier amateur peut rêver. Pratique, une baie vitrée coulissante donne directement sur la terrasse – idéale pour des repas en plein air rapides et faciles. Dormir, rêver, se détendre. La maison dispose de deux grandes chambres offrant calme, lumière et accès direct à la terrasse. L'une d'elles est dotée d'un dressing – bien plus qu'un simple espace de rangement : une pièce alliant style, organisation et confort. Une troisième pièce, lumineuse, calme et modulable, est idéale pour aménager un bureau, une chambre d'amis ou un espace de travail créatif. Salles de bains alliant style et confort : Spacieuse et baignée de lumière naturelle, la salle de bains est accessible aux personnes à mobilité réduite et dispose d'une douche à l'italienne, d'équipements élégants et d'un carrelage raffiné. Des détails soignés, comme l'abattant de toilettes à fermeture amortie, témoignent d'un confort optimal. Des toilettes séparées, modernes et élégantes, sont également disponibles pour les invités. Vie en plein air sur plus de 100 m² de terrasse : La maison est entièrement entourée de généreuses terrasses panoramiques totalisant plus de 100 m². Soleil du matin, ombre de midi ou

douce lumière du soir : chaque instant y trouve son attrait. Le jardin, facile d'entretien, est bordé par la nature. La campagne environnante s'étend à perte de vue : les amoureux de la nature y trouveront également leur bonheur. Cette maison est unique. Elle a été conçue pour ceux qui recherchent un lieu d'exception, tant sur le plan architectural et spatial qu'émotionnel. Un refuge élégant, un lieu où s'installer, vivre et s'aimer. Idéal pour les couples exigeants. Pour les petites familles en quête de sécurité et de confort. Pour les individualistes qui recherchent de l'espace et, surtout, une performance énergétique de classe A pour ceux qui privilégient un mode de vie durable. Venez le constater par vous-même. Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez ce que signifie vraiment se sentir chez soi.

CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

Détails des commodités

- 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/(m²·a))

CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

Tout sur l'emplacement

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
- Autobahnnähe 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.

CODE DU BIEN: 25416008 - 55568 Staudernheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 32.50 kwh/(m²*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 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: 25416008 - 55568 Staudernheim

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

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

www.von-poll.com