

Obermoschel

Maison individuelle élégamment modernisée avec cuisine design, jardin et garage double

CODE DU BIEN: 25416025



PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156,5 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 440 m²

CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

- 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: 25416025 - 67823 Obermoschel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25416025
Surface habitable	ca. 156,5 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	445.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 17 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2035	Consommation finale d'énergie	126.20 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

La propriété



CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

La propriété



CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

La propriété



CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

La propriété



CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

La propriété



CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

La propriété



CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

La propriété



CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

La propriété



CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

La propriété



CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

La propriété



CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

La propriété



CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

La propriété



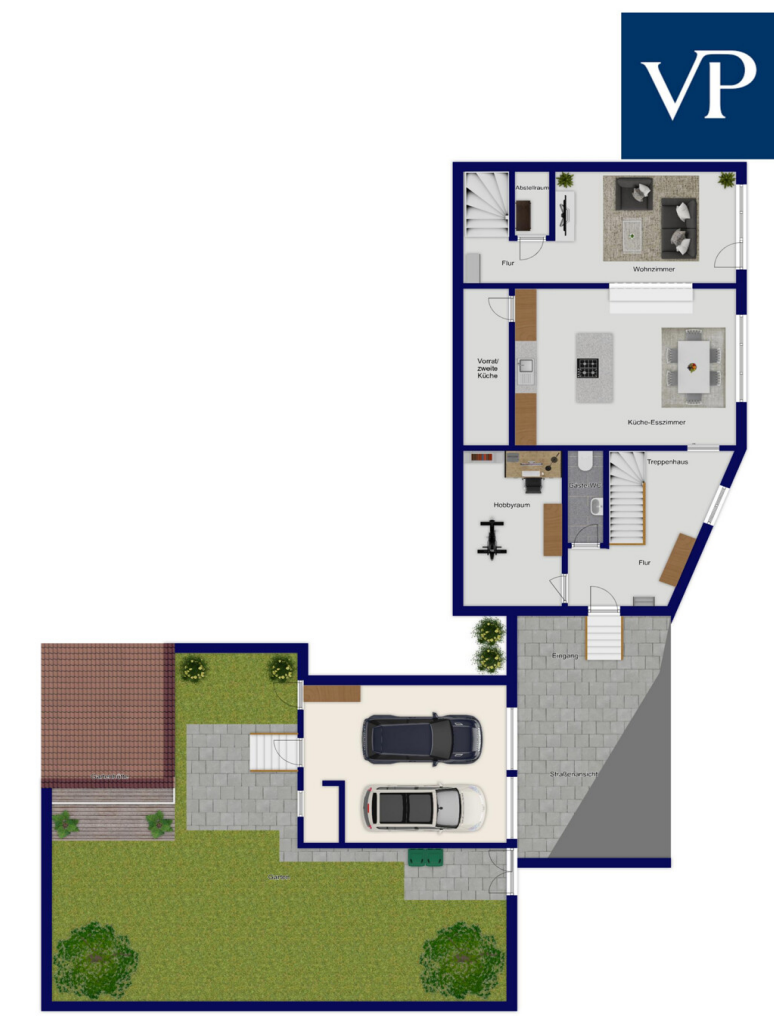
CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

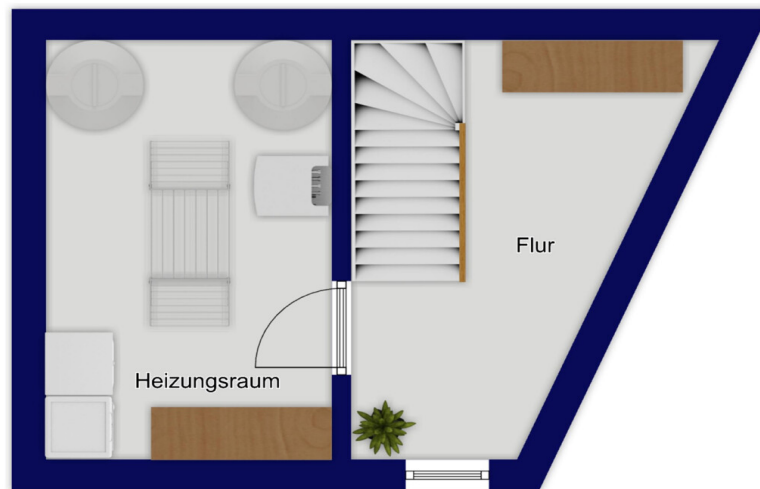
La propriété



CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

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: 25416025 - 67823 Obermoschel

Une première impression

Cette maison individuelle exceptionnellement bien entretenue allie style de vie, architecture moderne et confort optimal. Impeccable et prête à emménager, elle est à la pointe de la technologie et ne nécessite aucune rénovation. Construite initialement en 1980, la propriété a été agrandie en 2009 par une extension moderne comprenant un garage double, puis entièrement rénovée en 2021/2022. Tous les éléments de la maison – de l'électricité au chauffage, en passant par la plomberie, les sols, les fenêtres et la façade – ont été rénovés avec soin et expertise. La surface habitable est d'environ 156,5 m², complétée par environ 17 m² d'espace supplémentaire, un garage double, un abri de jardin et une terrasse sur le toit. Le terrain d'environ 440 m² comprend un jardin paysager avec pelouse, bordé de haies et de murets en pierre naturelle, ainsi qu'un spacieux abri de jardin équipé d'électricité. Le cœur de la maison est un espace de vie lumineux comprenant un salon et une salle à manger avec cheminée électrique. De larges fenêtres inondent les pièces de lumière naturelle. La cuisine design et moderne s'intègre harmonieusement au reste de la maison et est complétée par une seconde cuisine dotée d'un cellier spacieux – idéale pour les cuisiniers amateurs et les familles qui apprécient à la fois fonctionnalité et esthétique. La vaste terrasse couverte constitue un atout majeur : elle offre une vue panoramique imprenable sur les toits d'Obermoschel et les collines ondulantes du vignoble du Palatinat du Nord. Elle offre un espace généreux pour les barbecues, les soirées conviviales ou tout simplement pour se détendre en toute tranquillité face à la verdure environnante. L'ensemble de la maison impressionne par son architecture épurée et intemporelle, ses matériaux de haute qualité et son agencement bien pensé – une demeure qui allie modernité, confort et style.

CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

Détails des commodités

Grundstücksfläche: ca. 440 m²
Wohnfläche: ca. 156,5 m²
Nutzfläche: ca. 17 m²
Dachterrasse: ca. 28 m² (davon ca. 18 m² 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 m², 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.

CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 126.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

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