

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 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 440 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée             |

CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Informations énergétiques

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Chauffage                                        | Granulé    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 26.10.2035 |
| Source<br>d'alimentation                         | Pellet     |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 126.20 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>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



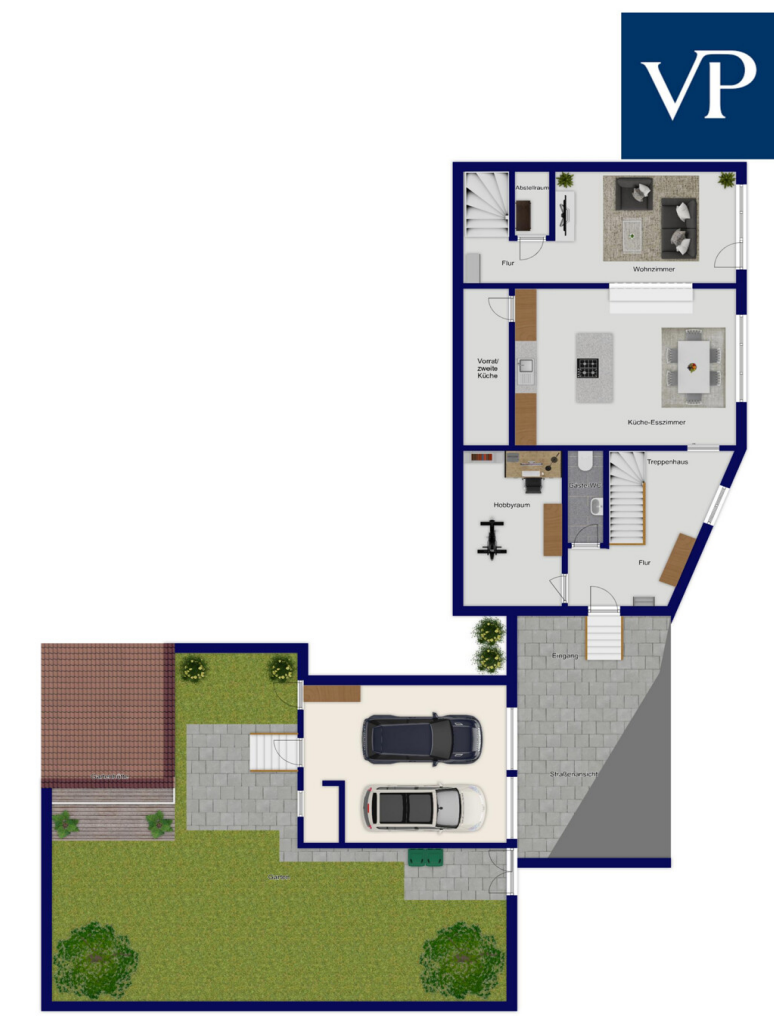
CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

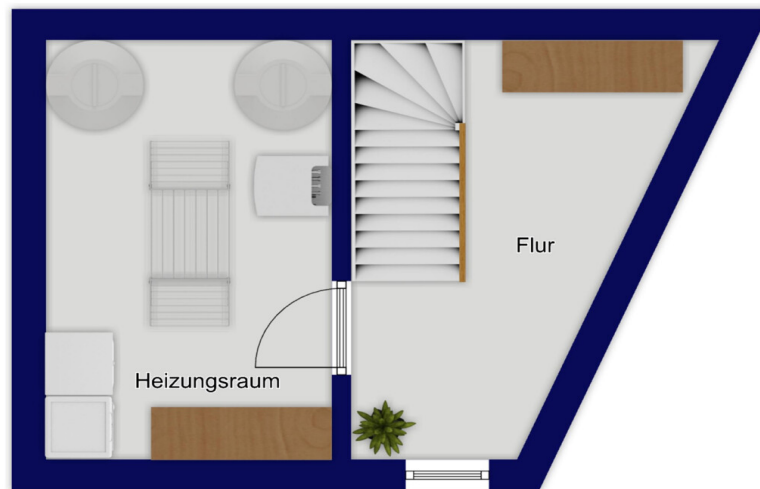
## La propriété



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 m<sup>2</sup>, complétée par environ 17 m<sup>2</sup> d'espace supplémentaire, un garage double, un abri de jardin et une terrasse sur le toit. Le terrain d'environ 440 m<sup>2</sup> 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 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)

Moderne 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.

**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/(m<sup>2</sup>\*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](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)