

Obermoschel

„Stilvoll modernisiertes Einfamilienhaus mit Design-Küche, Garten und Doppelgarage“

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 valable jusqu'au	26.10.2035
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	126.20 kWh/m²a
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



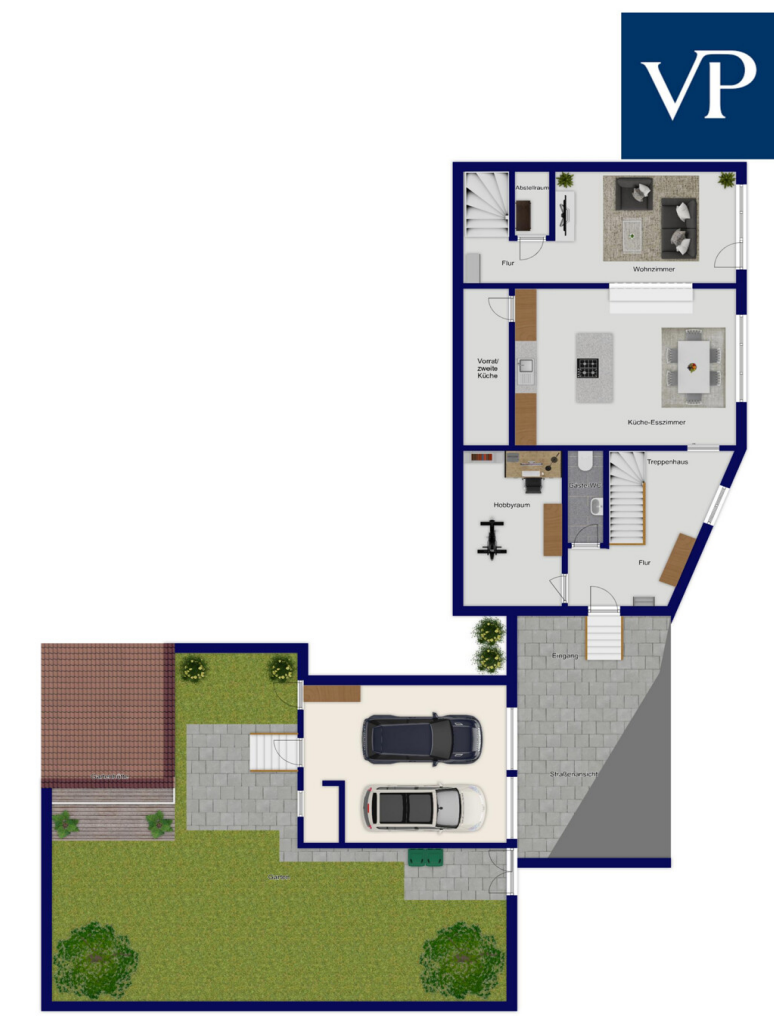
CODE DU BIEN: 25416025 - 67823 Obermoschel

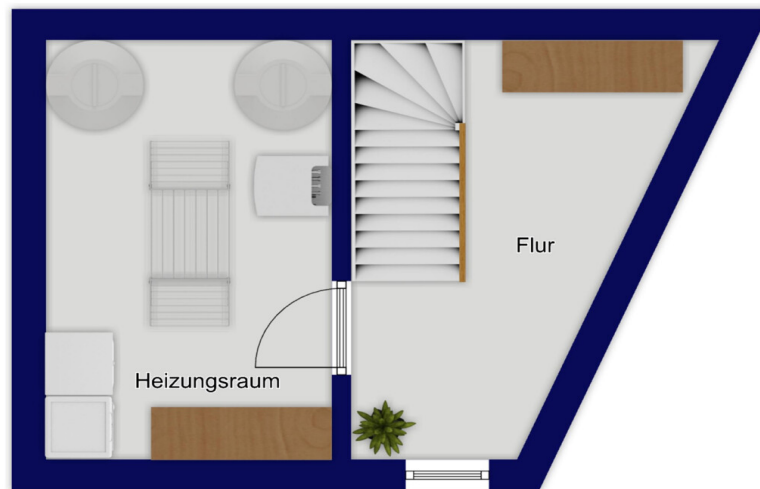
La propriété



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

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus in der Badegasse 1 vereint stilvolles Wohnen, moderne Architektur und höchste Wohnqualität. Das Haus präsentiert sich in einem neuwertigen, bezugsfertigen Zustand – technisch wie optisch auf dem neuesten Stand, ohne jeglichen Renovierungsbedarf.

Die Immobilie wurde ursprünglich 1980 errichtet, 2009 durch einen modernen Anbau mit Doppelgarage erweitert und in den Jahren 2021/2022 umfassend kernsaniert. Sämtliche Gewerke – von der Elektrik über Heizung, Sanitär, Böden und Fenster bis hin zur Fassade – wurden sorgfältig und hochwertig erneuert.

Die Wohnfläche beträgt rund 156,5 m², ergänzt durch ca. 17 m² Nutzfläche sowie Doppelgarage, Gartenhaus und Dachterrasse. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 440 m² bietet einen liebevoll angelegten Garten mit Rasenfläche, eingefasst von Hecken und Natursteinmauern, sowie ein großzügiges Gartenhaus mit Stromanschluss.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Elektrokamin. Großflächige Fensterflächen schaffen ein helles, offenes Wohnambiente.

Die modern gestaltete Design-Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und wird durch eine zweite Küche mit großzügiger Vorratskammer ergänzt – perfekt für Hobbyköche und Familien mit Anspruch an Funktion und Stil.

Ein besonderes Highlight ist die großzügig überdachte Terrasse, die einen herrlichen Fernblick über die Dächer Obermoschels und in die hügelige Landschaft der Nordpfälzer Weinregion bietet. Sie bietet reichlich Platz zum Grillen, für gesellige Abende oder einfach zum ungestörten Entspannen mit Blick ins Grüne.

Das gesamte Haus überzeugt durch seine klare, zeitlose Architektur, hochwertige Materialien und durchdachte Raumaufteilung – ein Zuhause, das modernes Wohnen mit Geborgenheit und Stil verbindet.

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)

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 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