

Waldböckelheim

# - RESERVIERT - Stilvolle Stadtvilla mit großem Grundstück – gepflegt und großzügig

CODE DU BIEN: 26416007



PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 940 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

- 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: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26416007
Surface habitable	ca. 154 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1930
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	379.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>293.80 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>08.04.2036</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1930</b>

CODE DU BIEN: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416007 - 55596 Waldböckelheim

## Plans d'étage



Flussplan, nicht maßstäblich



Skizzenplan, nicht maßstablich



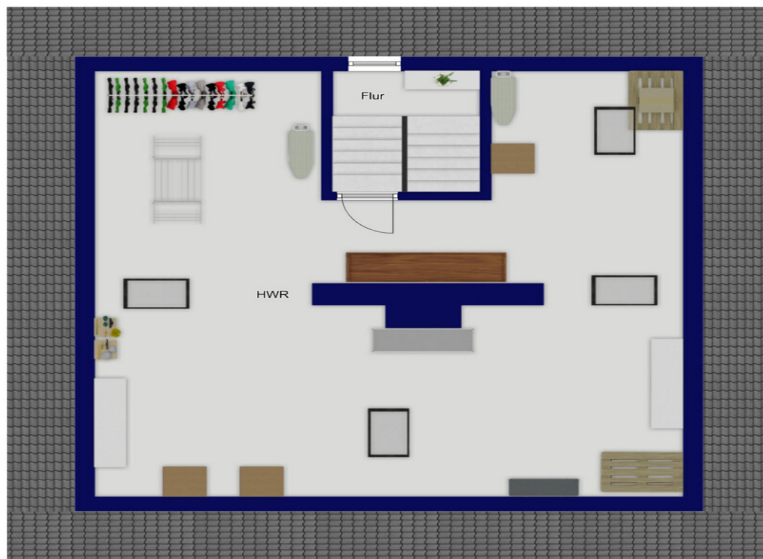
Flussplan, nicht maßstablich



Kopierplan, nicht maßstablich



3D-Modellplan, nicht maßstablich



Reproduktion, nicht marktfähig

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: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## **Une première impression**

Diese freistehende Stadtvilla aus dem Baujahr 1930 verbindet den Charme eines klassischen Hauses mit einer bereits erfolgten grundlegenden Modernisierung und bietet heute eine solide, sofort nutzbare Wohnqualität. Auf einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein großzügiges Raumangebot mit insgesamt sechs Zimmern, das sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf hervorragend geeignet ist.

Die Immobilie wurde im Rahmen umfassender Maßnahmen modernisiert. Insbesondere die Erneuerung der Elektrik, der Wasserleitungen sowie der Fenster schafft eine verlässliche bauliche Basis und reduziert wesentliche Risiken, die bei Häusern dieser Bauzeit häufig bestehen. Die vorhandene Ölzentralheizung wurde erneuert und durch moderne Tanks ergänzt, sodass auch in diesem Bereich eine solide technische Grundlage gegeben ist.

Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional gestaltet. Helle Wohnräume, eine gepflegte Ausstattung sowie ein insgesamt stimmiges Gesamtbild ermöglichen einen unmittelbaren Einzug ohne zwingenden Renovierungsbedarf. Gleichzeitig bietet die Immobilie Potenzial für individuelle gestalterische Anpassungen entsprechend moderner Wohnansprüche.

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich aus dem rund 940 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die leichte Hanglage schafft eine angenehme Distanz zur Umgebung und eröffnet attraktive Blickbezüge. Die vorhandene Veranda erweitert den Wohnraum nach außen und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie. Der Gartenbereich bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes, substanzstarkes Haus mit Charakter, das sich deutlich von typischen Standardimmobilien abhebt und eine attraktive Kombination aus Bestand, Lage und Entwicklungspotenzial bietet.

**CODE DU BIEN: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## **Détails des commodités**

**Baujahr: ca. 1930**

**Wohnfläche: ca. 154 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche: ca. 940 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 6**

**Anzahl Etagen: 2**

**Umfassende Modernisierung: ca. 2006:**

- Elektrik erneuert

- Wasserleitungen erneuert

- Fenster erneuert

**Heizungsanlage: Ölzentralheizung - erneuert ca. 2018**

**neue Kunststofföltanks (3 × 1.000 Liter) in 2026**

**Durchschnittlicher Heizölverbrauch: ca. 1.250 – 1.300 Liter/Jahr**

**Veranda mit Zugang zum Garten**

**Großzügiges Grundstück mit leichter Hanglage**

**Starkstromanschluss im Keller**

**Garage mit modernem Hörmann-Tor (elektrisch, neu)**

**Weitere Stellmöglichkeiten vorhanden**

**Gepflegter Gesamtzustand**

**Sofort nutzbar ohne zwingenden Renovierungsbedarf**

**CODE DU BIEN: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Waldböckelheim, einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im Landkreis Bad Kreuznach. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen, nachbarschaftlichen Struktur.

Waldböckelheim bietet eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergärten, eine Grundschule und Haupt- und Realschule sind vor Ort vorhanden, weitere weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten, insbesondere in Bad Sobernheim und Bad Kreuznach.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße B41 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet die Region zügig mit Bad Kreuznach sowie dem Rhein-Main-Gebiet. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre naturnahe Umgebung aus. Die Region rund um das Nahetal bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Erholung im Grünen. Gleichzeitig bleibt die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region erhalten.

Insgesamt handelt es sich um eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und eine gute Erreichbarkeit miteinander verbindet und damit insbesondere für Familien ein attraktives Umfeld darstellt.

**CODE DU BIEN: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26416007 - 55596 Waldböckelheim**

## 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)**