

Sponheim

Familienidylle in Sponheim – Bungalow mit Garten, Pool und Einliegerwohnung

????????? ??????????: 25416018



????? ??????: 369.000 EUR • ??????????: ca. 170 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 535 m²

???????? ?????: 25416018 - 55595 Sponheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????????????

????????? ??????????: 25416018 - 55595 Sponheim

?? ??? ?????

????????? ??????????	25416018	????? ????????	369.000 EUR
???????????	ca. 170 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????	????????????? ??????	????? ??????????????	2021
???????????	5	????? ????????????	???????
????????????? ????	3	????? ????????????	????????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ???????????????, ???????????
???????????		???????	
???????????	2		
????? ??????????????	1968		
????? ??????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ??????		

????????? ??????????: 25416018 - 55595 Sponheim

????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???????????	22.09.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ??????	315.60 kWh/m ² a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
???????????????	1968
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

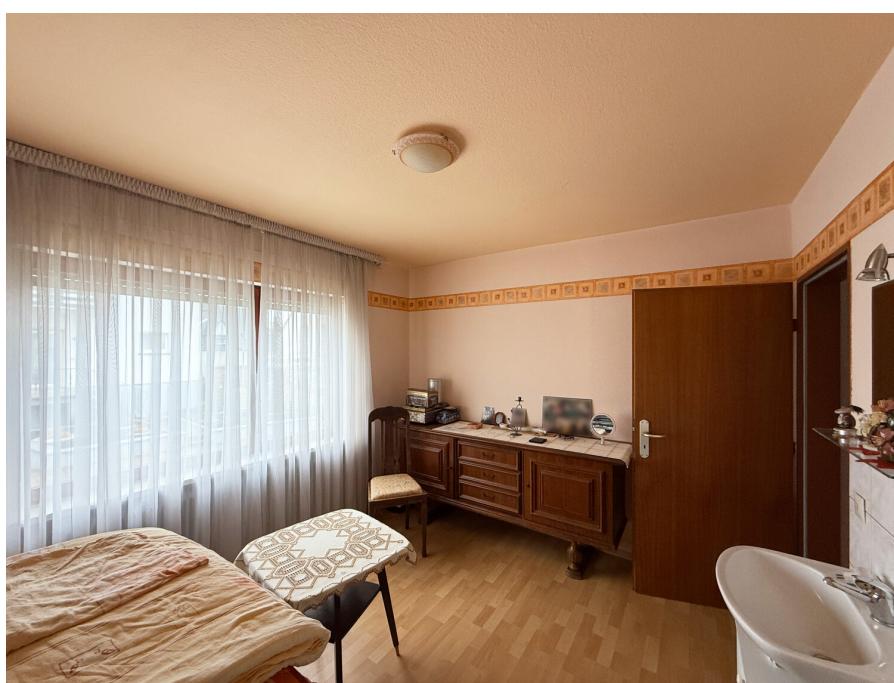
???????? ?????: 25416018 - 55595 Sponheim

?? ???????



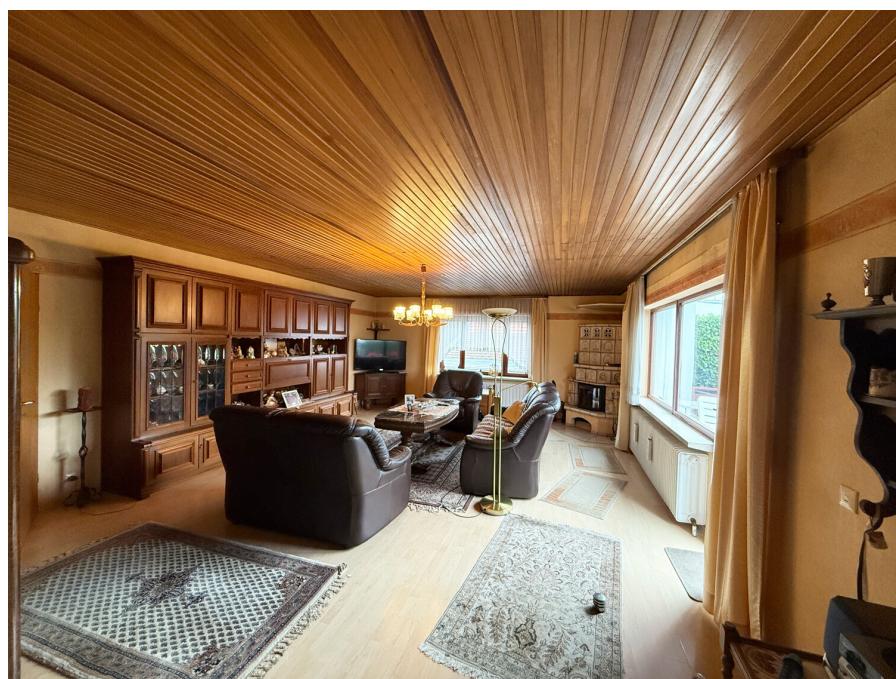
???????? ?????: 25416018 - 55595 Sponheim

?? ???????



???????? ?????: 25416018 - 55595 Sponheim

?? ???????



???????? ?????: 25416018 - 55595 Sponheim

?? ???????



???????? ?????: 25416018 - 55595 Sponheim

?? ???????



???????? ?????: 25416018 - 55595 Sponheim

??????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ??????. ??? ??
????? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

???????? ?????: 25416018 - 55595 Sponheim

??? ????

Dieser großzügige Bungalow mit separater Einliegerwohnung präsentiert sich als seltene Gelegenheit in ruhiger Lage von Sponheim bei Bad Kreuznach. Auf einer Wohnfläche von rund 220 m² und einem Grundstück von 535 m² verbindet das Objekt viel Platz, solide Bausubstanz und attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Ob Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder eine zusätzliche Einnahmequelle durch Vermietung – das Haus bietet eine hohe Flexibilität und ein außergewöhnliches Raumangebot. Die Kombination aus massiver Bauweise, gepflegtem Zustand und moderner Heiztechnik schafft eine nachhaltige Grundlage für zukünftige Eigentümer. Der Bungalow wurde 1968 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre fortlaufend gepflegt und modernisiert. Das Herzstück bildet die Hauptwohnung mit offen gestalteten Wohnbereichen und großflächigen Fenstern. Zusätzlich steht eine separate Einliegerwohnung zur Verfügung, ideal für Gäste, Familienmitglieder oder eine Vermietung.

????????? ?????????: 25416018 - 55595 Sponheim

???????????????? ??? ???????

Wohnfläche gesamt ca. 220 m², Grundstück ca. 535 m², zusätzliche Nutzfläche ca. 75 m²

5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer

Einliegerwohnung separat zugänglich

Neue Ölheizung, gepflegte Zentralheizung, ummantelte Öltanks

Doppelt verglaste Fenster

Massive Bauweise, Satteldach

Fliesenböden, teilweise aufgearbeitete Holzböden

Garten mit Swimmingpool (Pool 4 x 8 m), Gartennutzung, Terrasse

Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

2 Außenstellplätze, weitere Flächen möglich

Unterkellert, großzügige Nutzflächen

Modernisierungen in den letzten Jahren, u. a. neue Ölheizung, Poolsanierung 2021

Außenwände mit 24 cm Dicke - außen Putz - innen 3 cm Styropor und Rigips

Innenausbau nichttragende Wände mit Rigipsplatten

Dieses vielseitige Raumangebot eignet sich perfekt für Familien mit Platzbedarf,

Homeoffice-Konzepte oder Kapitalanleger, die Mieteinnahmen aus einer

Einliegerwohnung generieren möchten.

????????? ?????????: 25416018 - 55595 Sponheim

??? ??? ??? ?????????

Der Bungalow befindet sich in einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage von Sponheim, einer traditionsreichen Weinbaugemeinde im Landkreis Bad Kreuznach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Weinbergen, sanften Hügeln und viel Natur. Trotz dieser idyllischen Lage profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren.

Vor Ort:

Sponheim bietet eine sehr gute Grundversorgung und ein lebendiges Gemeindeleben. Neben Weingütern, Gastronomiebetrieben und kleinen Handwerksfirmen finden sich Sport- und Freizeitangebote, Vereine sowie ein Kindergarten. Das nahe gelegene Wallhausen und Rüdesheim/Nahe erweitern das Angebot um weitere Geschäfte, Ärzte, Apotheken und Grundschulen.

Bildung und Betreuung:

Kindergarten in Sponheim selbst

Grundschulen in den Nachbargemeinden (z. B. Wallhausen, Gutenberg)

Weiterführende Schulen, Berufs- und Fachschulen in Bad Kreuznach (15 Autominuten)

Hochschulen und Universitäten in Mainz und Bingen in ca. 35–40 Minuten erreichbar

Freizeit und Erholung:

Golfclub Stromberg & Land & Golfhotel Stromberg in ca. 10 Minuten Fahrzeit

Premiumwanderwege wie der Soonwaldsteig, der Nahehöhenweg oder der Rhein-Nahe-Weinwanderweg starten quasi vor der Haustür

Nahetal und Rheinhessen bieten ein reiches Angebot an Weingütern, Straußwirtschaften und Restaurants

Sportplätze, Tennis, Reitmöglichkeiten und Hallenbäder in den umliegenden Gemeinden

Naturfreunde profitieren von Rad- und Wanderwegen in die Weinberge und zum Hunsrück

Verkehrsanbindung:

Trotz der ruhigen Lage ist Sponheim hervorragend angebunden:

Bad Kreuznach Innenstadt: ca. 15 Minuten

Bingen am Rhein: ca. 20 Minuten

Mainz/Wiesbaden: ca. 35–40 Minuten

Flughafen Frankfurt: ca. 50–55 Minuten

Autobahn A61 (Anschluss Richtung Mainz/Koblenz): ca. 15 Minuten

Bahnhöfe in Langenlonsheim und Bad Kreuznach mit direkten Verbindungen nach Mainz, Bingen, Koblenz und Frankfurt

Diese Kombination aus erholsamer, naturnaher Lage und hervorragender Infrastruktur macht Sponheim zu einem besonders attraktiven Wohn- und Investitionsstandort. Sie



VON POLL
REAL ESTATE

genießen Ruhe, Natur und Privatsphäre – und bleiben dennoch flexibel in alle Richtungen.

???????? ?????: 25416018 - 55595 Sponheim

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 315.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25416018 - 55595 Sponheim

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com