

Waldböckelheim

- RESERVIERT - Familienidyll mit großem Garten- und Waldgrundstück

????????? ??????????: 25416024



???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 2.292 m²

??????? ????????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

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

???????? ?????????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25416024
???????????	ca. 130 m²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	5
????????????? ???	4
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1957
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 4 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ????????

????? ???????	329.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????
?????????????	
????????????????????	ca. 75 m²
??????	????????, WC ?????????????, ?????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

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

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	227.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.11.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1959

??????? ???????? : 25416024 - 55596 Waldböckelheim

?? ????????



??????? ???????? : 25416024 - 55596 Waldböckelheim

?? ????????



??????? ???????? : 25416024 - 55596 Waldböckelheim

?? ????????



???????? ?????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

?? ???????



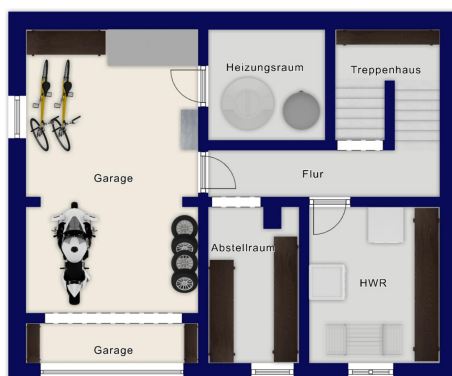
???????? ?????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

?? ???????



???????? ?????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

?? ???????



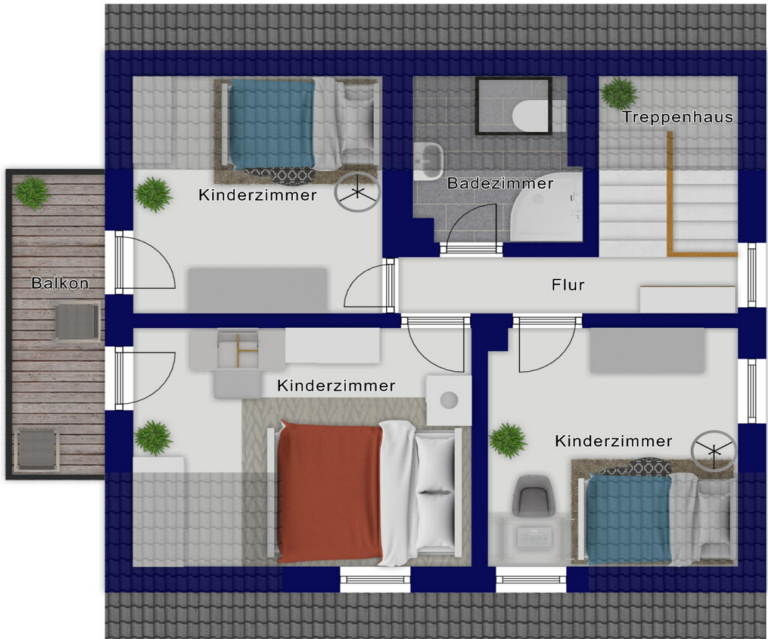
???????? ?????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

?? ???????



???????? ?????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

??????



www.von-poll.com

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

??????? ?????????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

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

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Anbau aus dem Jahr 1957 (Erweiterung 1973) präsentiert sich als wahres Familienparadies in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Waldböckelheim. Das massiv errichtete Gebäude bietet rund 130?m² Wohnfläche und zusätzliche 75?m² Nutzfläche – ideal für Familien mit zwei bis drei Kindern, die großzügig und naturnah wohnen möchten.

Das Gesamtgrundstück umfasst 5.564?m²: 2.292 m² Hausgrundstück mit Terrasse, Carport und Garten sowie 3.272?m² direkt angrenzende Waldfläche mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten – das Leben im Grünen und dennoch kurze Wege in die Stadt. Das Haus wurde über die Jahrzehnte kontinuierlich modernisiert und gepflegt, wodurch es heute in einem sehr soliden, ansprechenden Gesamtzustand überzeugt.

Der Wohnbereich mit Kaminofen, helle Räume, die Einbauküche, der große Garten und die ruhige Lage machen diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder Menschen mit dem Wunsch nach Selbstversorgung und Ruhe.

??????? ???????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

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

Ausstattung & Modernisierungen

Jahr Maßnahme / Modernisierung Beschreibung

1973 Hauserweiterung - Anbau mit zusätzlichem Wohnraum, Balkon und Kellererweiterung

1988–1992 Neue Fenster - Austausch gegen Isolierglasfenster (Holzrahmen, später teils Kunststoff)

1998 Sanitärmodernisierung - Erneuerung der Bäder, neue Armaturen und Sanitärkeramik

2003 Elektroinstallation - Überarbeitung der Elektroverteilung, FI-Schutzschalter nachgerüstet

2005 Regenrinnen - Dachrinnen und Fallrohre erneuert

2008 Wasserleitungen - Austausch der Hauptwasserleitungen im EG

2013 Böden - Neue Laminat- und Fliesenböden, Aufarbeitung Holzboden OG

2016 Innenrenovierung - Malerarbeiten, Deckenvertäfelung modernisiert

2016 PV-Anlage - 25 Module an der West- und 10 Module an der Ostseite, inkl. Speicher

2016 Straßenbelag - Erneuerung der Zufahrtsstraße

2017 Holzofenheizung - Zentraler Kaminofen mit Warmluftverteilung, regelmäßig gewartet

2018 Carport & Außenanlage - Neues Carport mit Stromanschluss, gepflasterte Zufahrt

2021 Fenster & Haustür - Neue, doppeltverglaste Kunststofffenster und Haustür von Haus &

Grund

Technische Details

Heizung: Holzofenheizung (Baujahr 2011) mit Elektro-Zusatzsystem

Warmwasser: Solarthermie / über Ofenbetrieb, Warmwasserspeicher & Wärmepuffer (ca. 7 Jahre alt)

Photovoltaikanlage: 35 Module (2016), West-/Ost-Ausrichtung, inkl. Speicher & Wallbox

Dachgeschoss: Decke gedämmt

Fenster: Isolierverglasung, Kunststoff (2021 erneuert)

Dach: Satteldach

Fassade: massiv verputzt, gepflegt

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Parkett

Elektrik: 2003 modernisiert

Wasser/Abwasser: kommunaler Anschluss

Internet: Glasfaser im Ort

Außenanlagen & Besonderheiten

Terrasse mit Südausrichtung, Balkon im OG
Großzügiger Garten mit eigenem Holzvorrat aus dem angrenzenden Wald
Carport (2018) mit Stromanschluss
Voll ausgestattetes Handwerkerhäuschen im Garten
Wallbox
familienfreundliche Umgebung
Schornsteinfegerprüfung der Anlage zweimal jährlich
Nebenkosten ca. 150 €/Monat (5-Personen-Haushalt)
Holzverbrauch ca. 14–16 m³ pro Jahr

Fazit

Ein Haus mit Geschichte, Charakter und Zukunft: gepflegt, fortlaufend modernisiert und mit beeindruckender Eigenständigkeit.

Die Kombination aus massiver Bauweise, erneuerter Haustechnik, Photovoltaikanlage und eigenem Waldanteil macht dieses Anwesen zu einer idealen Wahl für alle, die nachhaltiges Wohnen mit Komfort und Naturnähe verbinden möchten.

Hier treffen Beständigkeit und Unabhängigkeit auf ein charmantes Wohnambiente – perfekt für Familien, die Natur, Raum und Verlässlichkeit schätzen.

Hinweis zur Energieeffizienz:

Der aktuelle Energieausweis weist rechnerisch die Effizienzklasse F (Endenergiebedarf ca. 227 kWh/m²a) aus.

Die Beheizung erfolgt über einen effizienten Holzofen mit einem realen Jahresverbrauch von rund 15 m³ Holz.

Bei Eigenbeschaffung des Brennholzes entstehen dadurch Heizkosten von lediglich etwa 150 € pro Monat –

somit deutlich unter den üblichen Energiekosten anderer Systeme.

??????? ?????????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

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

Waldböckelheim liegt idyllisch im Herzen des Nahetals zwischen Bad Sobernheim und Bad Kreuznach. Die Gemeinde zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Landkreis Bad Kreuznach – naturnah, ruhig und doch bestens angebunden.

Einkauf & Versorgung:

- Rewe-Markt, Bäckerei, Metzgerei, Sparkasse, Tankstelle und Apotheke direkt im Ort
- Bad Sobernheim (10?Minuten) und Bad Kreuznach (15?Minuten) mit allen weiteren Fachgeschäften

Bildung & Betreuung:

- Kindergarten, Grundschule und Realschule vor Ort
- Weiterführende Schulen in Bad Sobernheim und Bad Kreuznach (Schulbusverbindung)
- Zahnarzt, Allgemeinmediziner im Ort

Freizeit & Natur:

- Sportplatz, Sporthalle
- Premiumwanderwege, Barfußpfad Bad Sobernheim, Disibodenberg
- Zahlreiche Weingüter und Straußwirtschaften in der Umgebung

Verkehr:

- Bahnhof Staudernheim ca.?5?Minuten entfernt (Bahnlinie Mainz–Saarbrücken)
- Autobahn?A?61 über Bad?Kreuznach ca.?15?Minuten
- Buslinien nach Sobernheim, Kreuznach, Bingen
- Flughafen Frankfurt/Main ca.?45 Minuten

??????? ?????????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 227.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25416024 - 55596 Waldböckelheim

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

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

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