

Staudernheim

Μεσογειακό όνειρο με πανοραμική θέα – σχεδιασμός, ηρεμία και ελευθερία, όλα σε ένα επίπεδο

Αριθμός ακινήτου: 25416008



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 499.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 155 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 545 m²

Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25416008	Τιμή αγοράς	499.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 155 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Απασχόληση από	27.04.2026	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4	Έπιπλα	WC επισκεπτών
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	2022		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

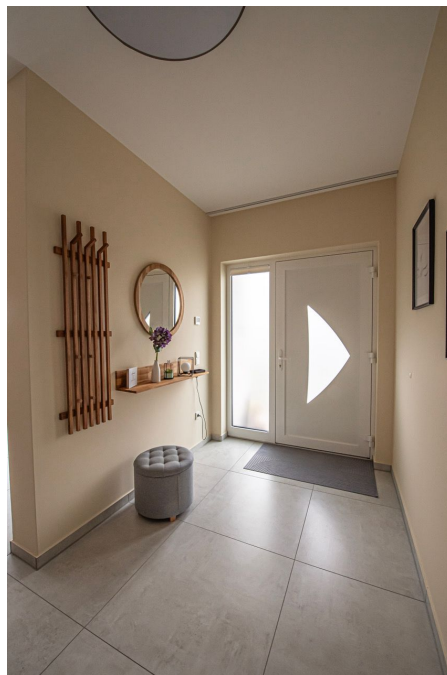
Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	32.50 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	11.12.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2022

Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Το ακίνητο



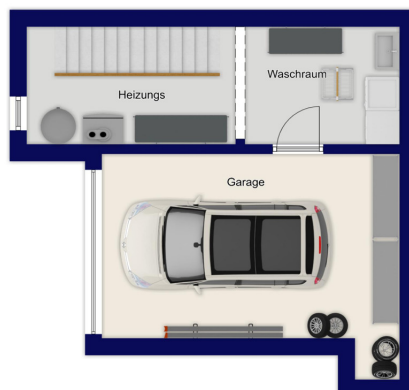
Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Μια πρώτη εντύπωση

Όταν ένα σπίτι προσφέρει κάτι περισσότερο από τέσσερις τοίχους – όταν η αρχιτεκτονική, το φως, ο χώρος και η τοποθεσία συνδυάζονται με έναν ιδιαίτερο τρόπο – τότε δημιουργείται ένα σπίτι που εμπνέει. Αυτό ακριβώς σας περιμένει σε αυτό το σχεδόν νεόδμητο μπανγκαλόου μεσογειακού στιλ σε μια προνομιακή υπερυψωμένη τοποθεσία στο Staudernheim. Χτισμένο το 2022, αυτό το ακίνητο εντυπωσιάζει με τις καθαρές γραμμές του, την αυθεντική ιταλική τοιχοποιία, τη σύγχρονη τεχνολογία και μια απaráμιλλη ατμόσφαιρα. Όλα σε ένα επίπεδο, με φωτεινά δωμάτια, ανοιχτή στέγη στο σαλόνι και μια θέα που σας επιτρέπει να ξεχάσετε τον καθημερινό κόσμο. Φτάστε – και αναπνεύστε βαθιά. Ακόμα και ο χώρος εισόδου αποπνέει μια αίσθηση ευρυχωρίας. Το φως ρέει μέσα από μεγάλα παράθυρα και το σταθερό ύψος οροφής των 2,80 μέτρων δημιουργεί μια αίσθηση χώρου και κομψότητας. Κάθε δωμάτιο είναι άμεσα προσβάσιμο από τον κεντρικό διάδρομο – χωρίς ελικοειδείς διαδρόμους ή σπατάλη χώρου. Όλα είναι ανοιχτά, καθαρά και φιλόξενα. Ζώντας με επεκτατικότητα – ένα σαλόνι για να ερωτευτείτε. Ο χώρος διαβίωσης είναι η καρδιά του σπιτιού – και ένα αρχιτεκτονικό αποκορύφωμα. Εδώ, ο χώρος ανοίγει στην ανοιχτή στέγη, φτάνοντας σε ύψος πάνω από 4 μέτρα. Εκτεθειμένα δοκάρια, μεγάλα παράθυρα και μια φαρδιά συρόμενη πόρτα φέρνουν την ύπαιθρο στο νου: πανοραμική θέα σε καταπράσινους λόφους, ανοιχτή εξοχή, χωρίς άμεσους γείτονες - απόλυτη ελευθερία. Είτε απολαμβάνετε τσάι με την ανατολή του ηλίου το πρωί είτε ένα ποτήρι κρασί το βράδυ, μπορείτε να ζήσετε τη φύση χωρίς να σηκωθείτε από τον καναπέ σας. Ζωή στην κουζίνα - μαγείρεμα, απόλαυση, συντροφικότητα. Η κουζίνα-τραπεζαρία 18 τ.μ. είναι πολύ περισσότερο από απλώς λειτουργική: είναι ένας χώρος συνάντησης, ένα κέντρο επικοινωνίας, ένα καταφύγιο απόλαυσης. Εξοπλισμένη με μια υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα αξίας 14.000 ευρώ, προσφέρει όλα όσα θα μπορούσε να ονειρευτεί ένας μάγειρας στο σπίτι. Βολικά, μια συρόμενη πόρτα οδηγεί απευθείας στη βεράντα - ιδανική για γρήγορο και

εύκολο φαγητό στο ύπαιθρο. Ύπνος, όνειρα, χαλάρωση. Το σπίτι διαθέτει δύο μεγάλα υπνοδωμάτια που προσφέρουν ηρεμία, φως και άμεση πρόσβαση στη βεράντα. Ένα από τα δωμάτια διαθέτει γκαρνταρόμπα - κάτι περισσότερο από απλό αποθηκευτικό χώρο: ένα δωμάτιο για στυλ, οργάνωση και άνεση. Ένα τρίτο δωμάτιο είναι ιδανικό ως γραφείο στο σπίτι, δωμάτιο επισκεπτών ή καταφύγιο για δημιουργική εργασία - φωτεινό, ήσυχο και ευέλικτο στη χρήση του. Μπάνια με Στυλ και Άνεση: Το ευρύχωρο, φυσικά φωτισμένο μπάνιο είναι χωρίς εμπόδια, με καμπίνα ντους, κομψά εξαρτήματα και κομψά πλακάκια. Μικρές λεπτομέρειες όπως το καπάκι τουαλέτας με απαλό κλείσιμο καταδεικνύουν τα υψηλά πρότυπα άνεσης. Διατίθεται επίσης ξεχωριστή τουαλέτα επισκεπτών - μοντέρνα και κομψή. Εξωτερική Διαβίωση - σε βεράντα άνω των 100 τ.μ.: Ολόκληρο το σπίτι περιβάλλεται από γενναιόδωρες, περιμετρικές βεράντες - συνολικής επιφάνειας άνω των 100 τ.μ. Είτε ο πρωινός ήλιος, η μεσημεριανή σκιά είτε το βραδινό φως - κάθε στιγμή βρίσκει την ιδανική της θέση εδώ. Ο κήπος είναι χαμηλής συντήρησης και το ακίνητο περιβάλλεται από φυσικά στοιχεία. Η ανοιχτή εξοχή ξεκινά ακριβώς δίπλα: οι λάτρεις της φύσης θα βρουν επίσης πολλά να απολαύσουν. Αυτό το σπίτι δεν είναι ένα συνηθισμένο ακίνητο. Δημιουργήθηκε για ανθρώπους που αναζητούν κάτι ξεχωριστό - αρχιτεκτονικά, χωρικά και συναισθηματικά. Ένα κομψό καταφύγιο, ένα μέρος για να φτάσετε, να ζήσετε και να αγαπήσετε. Ιδανικό για ζευγάρια με μάτι για την ποιότητα. Για μικρές οικογένειες που αναζητούν μια αίσθηση ασφάλειας και άνεσης. Για ατομικιστές που λαχταρούν ευρυχωρία και, πάνω απ' όλα, διαθέτουν βαθμολογία ενεργειακής απόδοσης A για όσους είναι αφοσιωμένοι στη βιώσιμη ζωή. Ζήστε το μόνοι σας. Κλείστε ένα ραντεβού για επίσκεψη - και ανακαλύψτε πώς μπορεί πραγματικά να είναι το σπίτι σας.

Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrische Jalousien an allen Fenstern
- Teilweise Fliegengitter an den Fenstern integriert
- Internet & Telefon bis zu 100 Mbit/s - Glasfaser in der Straße vorbereitet
- Tageslichtbad
- Dachboden
- Ankleidezimmer
- Wärmepumpe für effiziente und nachhaltige Wärme- & Warmwasserversorgung
- Zisterne zur Gartenbewässerung
- Außenbeleuchtung, Wasseranschlüsse & Steckdosen rund ums Haus
- Garage mit elektrischem Tor im Untergeschoss, trockener Zugang zum Wohnbereich
- Vorbereitung für E-Auto-Ladestation vorhanden
- Stützmauer mit mediterranem Charakter rundet die Außenanlagen stilvoll ab
- Energiebedarfsklasse A (nur 32,5 kWh/(m²·a))

Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Όλα για την τοποθεσία

Staudernheim – charmant, naturnah, bestens angebunden

Die Ortsgemeinde Staudernheim liegt idyllisch im Landkreis Bad Kreuznach und zählt ca. 1.500 Einwohner. Ein Ort mit Herz, gewachsener Struktur und überraschend guter Infrastruktur:

- Kindertagesstätte und Grundschule direkt im Ort
- Weiterführende Schulen in Bad Sobernheim (3 km): Realschule+, Gymnasium, Berufsbildende Schulen
- Schulbusanbindung und zuverlässiger Nahverkehr
- Einkaufen im Ort: Bäckerei, Metzgerei, kleiner Supermarkt, Allgemeinmediziner
- In Bad Sobernheim: Rewe, Lidl, Aldi, DM, Rossmann, Wochenmarkt, Restaurants, Cafés, Ärztehaus, Apotheken, Erlebnisfreibad, Naherholungsgebiet
- Bahnhof Staudernheim (nur wenige Minuten entfernt): Direkte Verbindungen im Rhein-Nahe-Verkehrsverbund– Richtung Frankfurt, Mainz, Flughafen, Idar-Oberstein, Kirn, Saarbrücken
- Autobahnahe Lage: Mit dem PKW sind Sie in 10–12 Minuten an der Schnellstraße ins Rhein-Main-Gebiet
- Bad Kreuznach ist nur 15 km entfernt

Golf & Health Club Maasberg Bad Sobernheim e.V. (ca. 3 km)

18-Loch-Golfplatz in parkähnlicher Umgebung mit herrlichem Blick ins Nahetal – direkt an der Maasberg-Therme gelegen.

Golfclub Nahetal e.V., Bad Münster am Stein (ca. 15 km)

Traditioneller 18-Loch-Platz in traumhafter Landschaft zwischen Weinbergen –

anspruchsvoll und naturnah zugleich.

Golfclub Hahn e.V. (ca. 35 km)

Modern gestalteter 18-Loch-Platz in ruhiger Höhenlage mit Driving Range und internationalem Flair – nahe Flughafen Hahn.

Ob Pendler, Ruhesuchende, Familien oder Naturfreunde – hier lebt es sich ruhig, naturnah und dennoch exzellent vernetzt.

Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 32.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25416008 - 55568 Staudernheim

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com