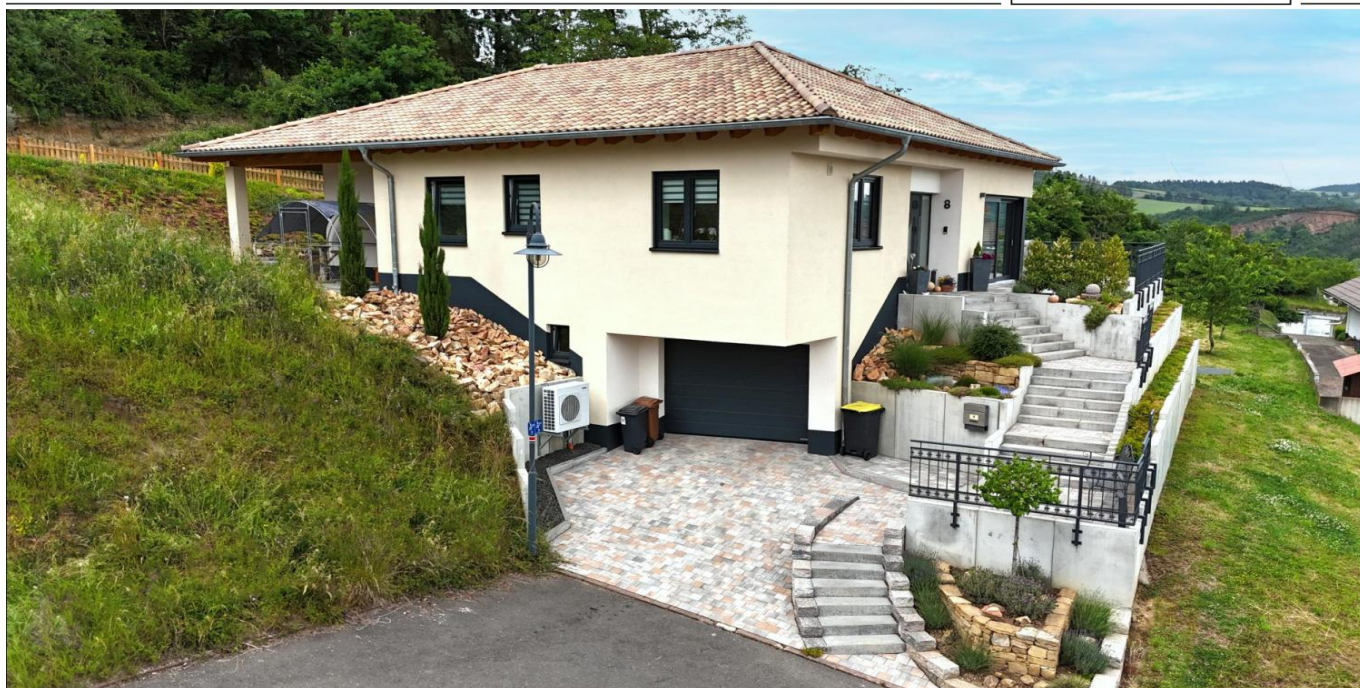


Staudernheim

# Mediterrán életálm panorámás kilátással – design, béke és szabadság egy szinten

VP azonosító: 25416008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 155 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 545 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25416008                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 155 m²                           |
| Az ingatlan elérhető  | 01.08.2025                           |
| Szobák                | 4                                    |
| Hálósobák             | 2                                    |
| Fürdőszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 2022                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 549.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszerű                                                                   |
| Felszereltség        | Vendég WC                                                                 |

VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

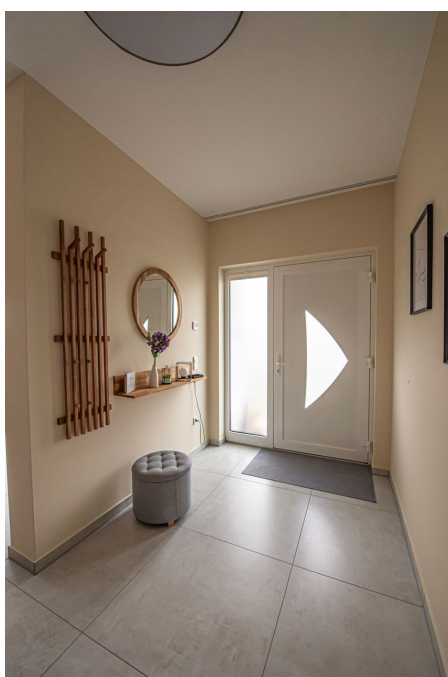
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                      | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 11.12.2034    |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 32.50 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2022                       |

VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Az ingatlan



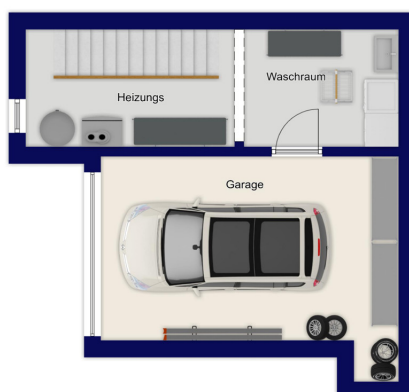
VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Az első benyomás

Amikor egy ház többet kínál, mint négy fal – amikor az építészet, a fény, a tér és a helyszín különleges módon találkozik –, akkor egy olyan otthon jön létre, amely inspirál. Pontosan ez várja Önt ebben a szinte új, mediterrán stílusú bungalóban, Staudernheim kiváló, magaslati részén. A 2022-ben épült ingatlan lenyugözi tiszta vonalaival, autentikus olasz téglafalával, modern technológiájával és páratlan hangulatával. Mindez egy szinten, világos szobákkal, nyitott tetoszerkezettel a nappaliban és egy olyan kilátással, amely elfeledteti a mindennapokat. Érkezzen meg – és vegyen mély lélegzetet. Már a bejárat is a tágasság érzetét kelti. A fény nagy ablakokon keresztül árad be, és a 2,80 méteres állandó belmagasság térérzetet és eleganciát teremt. Minden helyiség közvetlenül megközelíthető a központi folyosóról – kanyargós folyosók vagy kihasználatlan tér nélkül. Minden nyitott, tiszta és barátságos. Tágas élet – egy nappali, amelybe beleszeret. A nappali a ház szíve – és egyben építészeti fénypont. Itt a tér a nyitott tetoszerkezeti nyílás, több mint 4 méteres magasságot érve el. A szabadon hagyott gerendák, a nagy ablakok és a széles tolóajtó behozza a szabadba a természetet: panorámás kilátás a zöld dombokra, a nyílt vidékre, nincsenek közvetlen szomszédok – tiszta szabadság. Akár reggeli teázást élvez a napfelkeltével, akár egy pohár bort este, a természetet anélkül élvezheti, hogy fel kellene kelnie a kanapéről. Konyhai élet – főzés, élvezet, együttölt. A 18 m<sup>2</sup>-es étkezős konyha sokkal több, mint pusztán funkcionális: találkozóhely, kommunikációs központ, az élvezetek menedéke. A 14 000 euró értékű, kiváló minőségű, beépített konyhával felszerelt konyha mindent kínál, amire egy otthoni szakács álmodhat. Kényelmesen, egy tolóajtó vezet közvetlenül a teraszra – tökéletes a gyors és egyszerű szabadtéri étkezéshez. Alvás, álmodozás, pihenés. A házban két nagy hálószoba található, amelyek békét, fényt és közvetlen teraszkapcsolatot kínálnak. Az egyik szobában gardrób-szoba található – több mint pusztán tárolóhely: egy hely a stílusnak, a rendszerezésnek és a kényelemnek. A harmadik szoba ideális dolgozószobaként, vendégszobaként vagy kreatív munkához – világos, csendes és rugalmasan használható. Stílusos és kényelmes fürdőszobák: A tágas, természetes megvilágítású fürdőszoba akadálymentesített, zuhanykabinnal, stílusos szerelvényekkel és ízléses csempével rendelkezik. Az olyan apró részletek, mint a lágyan záródó WC-ülőke, a magas szintű kényelmet bizonyítják. Külön vendég-WC is rendelkezésre áll – modern és elegáns. Szabadtéri élet – több mint 100 m<sup>2</sup>-es teraszon: Az egész házat tágas, körbefutó teraszok veszik körül – összesen több mint 100 m<sup>2</sup>-en. Legyen szó reggeli napsütésről, déli árnyékról vagy esti fényről – minden pillanat megtalálja itt a tökéletes helyet. A kert kevés karbantartást igényel, és az ingatlant természeti elemek szegélyezik. A nyílt vidék közvetlenül mellette kezdődik: a természet szerelmesei is rengeteg élvezetet találnak. Ez a ház nem egy átlagos ingatlan. Azoknak készült, akik

valami különlegeset keresnek – építészeti, térben és érzelmileg. Stílusos menedékhely, egy hely, ahol megérkezhetnek, élhetnek és szerethetnek. Ideális pároknak, akik odafigyelnek a minőségre. Kis családoknak, akik biztonságra és kényelemre vágnak. Individualistáknak, akik tágasságra vágnak, és mindenekelőtt A energiahatékonysági besorolással rendelkeznek, a fenntartható életmód iránt elkötelezettek számára. Tapasztalja meg saját maga! Egyeztessen időpontot a megtekintésre – és fedezze fel, milyen is lehet igazán otthon érezni magát.

VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Részletes felszereltség

- 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))

**VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim**

## Minden a helyszínról

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
- Autobahnnähe 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.

VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 32.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 25416008 - 55568 Staudernheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)