

Obermoschel

## Stílusosan modernizált családi ház dizájner konyhával, kerttel és dupla garázzsal

VP azonosító: 25416025



VÉTELÁR: 445.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 440 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

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

VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Áttekintés

VP azonosító	25416025
Hasznos lakótér	ca. 156,5 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	445.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 17 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	26.10.2035	Végso energiafogyasztás	126.20 kWh/m²a
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az ingatlan





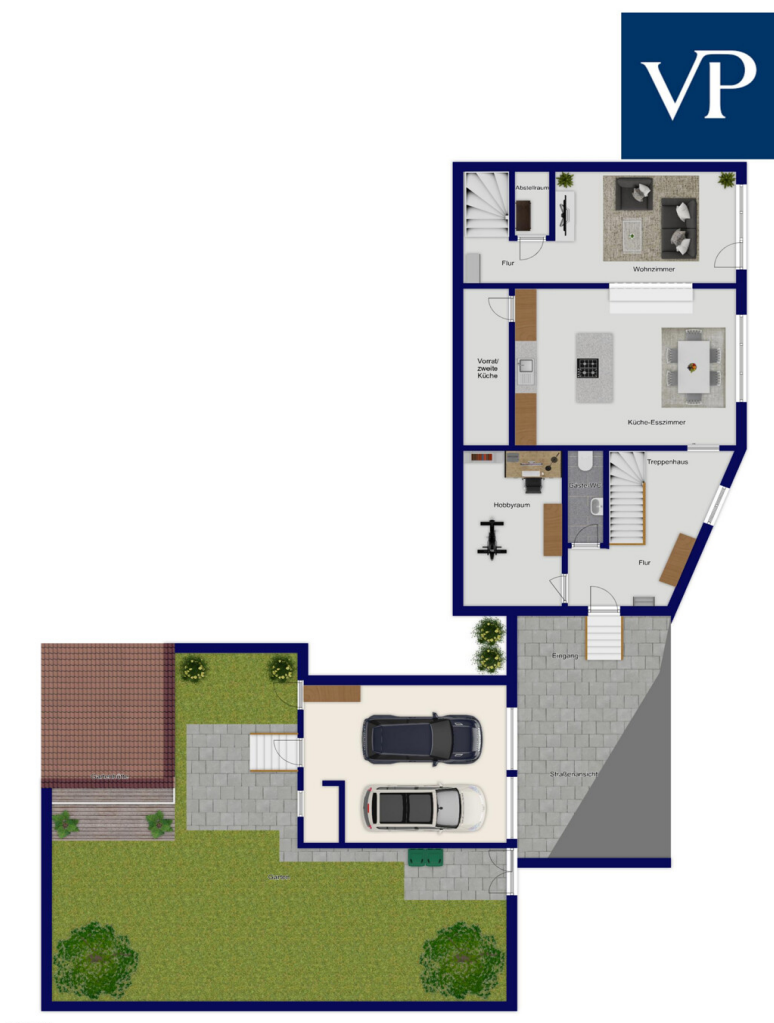
VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

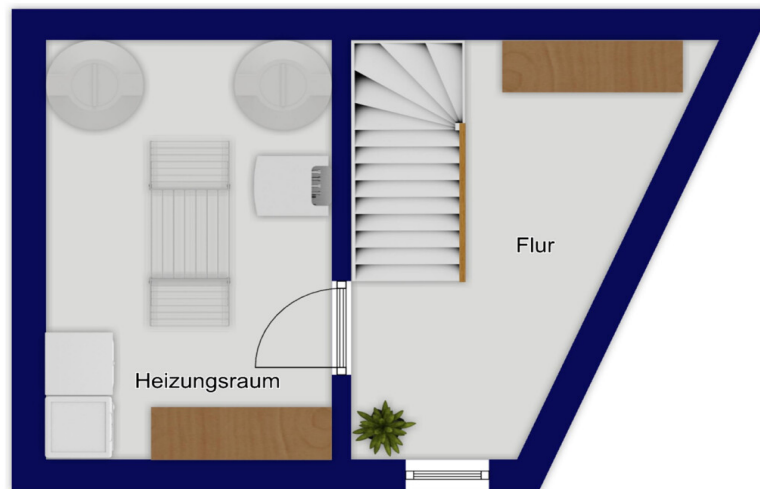
## Az ingatlan



VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Alaprajzok







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



VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Az első benyomás

Ez a kivételesen jól karbantartott családi ház ötvözi a stílusos életstílust, a modern építészettel és a legmagasabb életminőséget. A ház makulátlan, azonnal költözhető állapotban van – muszakilag és esztétikailag is a legmodernebb, semmilyen felújítást nem igényel. Az eredetileg 1980-ban épült ingatlant 2009-ben bővítették egy modern toldalékkal, beleértve egy dupla garázst, majd 2021/2022-ben átfogó, teljes felújításon esett át. A ház minden részét – az elektromos rendszertől, a fűtéstől és a vízvezeték-rendszertől kezdve a padlón, ablakokon és homlokzaton át – aprólékosan és szakszerűen újították fel. A lakótér körülbelül 156,5 m<sup>2</sup>, amelyet további körülbelül 17 m<sup>2</sup> hasznos tér, egy dupla garázs, egy kerti fészer és egy tetoterasz egészít ki. A körülbelül 440 m<sup>2</sup>-es telekhez gyönyörűen parkosított kert tartozik gyeppel, sövényekkel és természetes kofalakkal szegélyezve, valamint egy tágas, elektromos árammal ellátott kerti fészer. A ház szíve a világos nappali és étkező elektromos kandallóval. A nagy ablakok világos és nyitott lakókörnyezetet teremtenek. A modern dizájnkonyha harmonikusan illeszkedik a szobába, és egy tágas kamrával rendelkező második konyha egészíti ki – tökéletes amatőr szakácsok és olyan családok számára, akik a funkcionalitást és a stílust egyaránt értékelik. Különösen érdekes a nagyméretű fedett terasz, ahonnan csodálatos panoráma nyílik az Obermoschel háztetőire és az Észak-Pfalz borvidék lankás dombjaira. Boséges helyet biztosít grillezéshez, kellemes estékhez, vagy egyszerűen csak zavartalan pihenéshez, miközben élvezzi a környező zöld környezet látványát. Az egész ház lenyűgözi a letisztult, időtlen építészettel, a kiváló minőségű anyagokkal és az átgondolt alaprajzzal – egy otthon, amely a modern életstílust ötvözi a kényelemmel és a stílussal.

**VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel**

## Részletes felszereltség

Grundstücksfläche: ca. 440 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 156,5 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 17 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: ca. 28 m<sup>2</sup> (davon ca. 18 m<sup>2</sup> überdacht)

Baujahr: 1980

Anbau: 2009

Kernsanierung: 2021/2022

Bezugsfertig – keine Mängel, Einzug nach Absprache Frühjahr 2026

Technik, Energie & Sicherheit

Pelletheizung mit modernem Heizsystem und separatem Pelletlager

3-fach-verglaste RC3-Sicherheitsfenster (2016/2017)

Dämmung der Speicherdecke und der Dachschrägen

Fassadendämmung sowie neuer Fassadenanstrich

Vollständig erneuerte Elektrik mit Smart-Home-Steuerung

LAN-Anschlüsse im Haus & elektrische Rollläden

Internetgeschwindigkeit: 100 Mbit – ideal für Homeoffice

Fußbodenheizung im Büro und in der Gästetoilette

Innenausstattung & Wohnkomfort

Alle Innenwände neu verputzt (Teil der Kernsanierung)

Neue Haus- und Innentüren, neue Treppen

Hochwertige Granittreppe vom EG ins UG

Bio-Vinylböden im gesamten Wohnbereich

Neue Sanitäranlagen und Wasserleitungen (Bad, Gäste-WC, Küche)

Moderne Badezimmer mit hochwertigen Armaturen

Geräumige Gästetoilette – ebenfalls vollständig erneuert

Küchen & Wohnbereiche

Offene Design-Küche mit Keramik-Arbeitsplatte und Induktion

Zusätzliche zweite Küche mit angrenzendem Vorratsraum

Insgesamt 2 Spülmaschinen

Elektrokamin im offenen Wohn-/Essbereich

Außenbereich & Extras

Große Dachterrasse mit Weitblick über Obermoschel (28 m<sup>2</sup>, teils überdacht)

Doppelgarage mit Wallbox und Gartenbad

Gartenhaus mit Stromanschluss

Moderne Vordächer und teilweise neue Fassadenelemente

Putz- und Malerarbeiten komplett erneuert

### Fazit

Ein technisch, optisch und energetisch modern ausgestattetes Zuhause, das Komfort, Stil und Nachhaltigkeit perfekt verbindet. Durch die umfassende Kernsanierung sind keine Investitionen mehr notwendig – einziehen, ankommen, wohlfühlen.

VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## Minden a helyszínról

Lage – Ruhe, Natur und hohe Lebensqualität

Obermoschel ist eine charmante Kleinstadt im Nordpfälzer Bergland – ruhig, sonnig und naturnah gelegen. Die Region ist geprägt von sanften Hügeln, Reben, Feldern und weitläufigen Wiesen und bietet damit ein hohes Maß an Lebensqualität und Entschleunigung.

Das Haus befindet sich nicht direkt im Ortskern, sondern rund 3–4 Minuten mit dem Auto vom Ort entfernt – in besonders ruhiger Lage mit kurzen Wegen in die Natur und einem gewachsenen Umfeld.

Infrastruktur im Ort

Kindergarten und Grundschule

Bäcker, kleiner Nahversorger, Metzgerei und Apotheke

Allgemeinmediziner und Physiopraxis

Vereine, Sportanlagen und ein aktives Gemeindeleben

Einkauf, Schulen & medizinische Versorgung

Die wichtigsten Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar:

Meisenheim | ca. 10 Minuten

Weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken, größere Einkaufsmöglichkeiten, Freibad

Alsenz | ca. 8–10 Minuten

Bahnhof (Richtung Mainz – Kaiserslautern), Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten

Rockenhausen | ca. 20 Minuten

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen, Dienstleistungen

Verkehrsanbindung

Bad Kreuznach: ca. 25 Minuten

Alzey: ca. 30 Minuten

Mainz / Kaiserslautern: ca. 45 Minuten

Bahnhof Alsenz (Richtung Mainz – Kaiserslautern): ca. 10 Minuten

Freizeit & Genuss

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:

Wander- und Radwege direkt ab dem Haus, z. B. Richtung Donnersberg und ins Nordpfälzer Bergland

Weinregionen und Straußwirtschaften der Pfalz und Nahe in kurzer Distanz

Golfplatz Bad Münster am Stein (ca. 10–15 Minuten)

Reitmöglichkeiten, Tennisanlagen, Sportvereine

Kulturelle Highlights wie Burgruinen, Märkte, regionale Feste und Veranstaltungen

Ausflüge in die Nahe-Weinregion, ins Nordpfälzer Bergland oder nach Bad Kreuznach

Hinweis: Das Zellertal ist landschaftlich zugehörig, jedoch nur über längere Strecken



erreichbar.

Fazit – ideal für Familien, Paare & Homeoffice

Obermoschel verbindet ländliche Ruhe, naturnahes Wohnen und eine verlässliche Infrastruktur im nahen Umfeld. Ein idealer Standort für Familien, Berufstätige im Homeoffice und Paare, die Wert auf ein ruhiges, wertbeständiges Umfeld legen – mit guter Anbindung an Bad Kreuznach, Mainz, Kaiserslautern und Alzey.

Hinweis für Interessenten

Diese Immobilie ist mehr als ein Haus – sie ist ein Ort zum Ankommen. Die Kombination aus moderner Technik, stilvollem Design und einem liebevoll gepflegten Außenbereich macht sie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt.

Ein Objekt, das man sich persönlich ansehen sollte – überzeugend in Qualität, Atmosphäre und Wohngefühl.

VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 126.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

## 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)