

Obermoschel

Stílusosan modernizált családi ház dizájner konyhával, kerttel és dupla garázzsal

VP azonosító: 25416025



VÉTELÁR: 445.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156,5 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 440 m²

VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

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

VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

Áttekintés

VP azonosító	25416025	Vételár	445.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 156,5 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2022
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1980	Hasznos terület	ca. 17 m ²
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	26.10.2035	Végso energiafogyasztás	126.20 kWh/m ² a
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (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



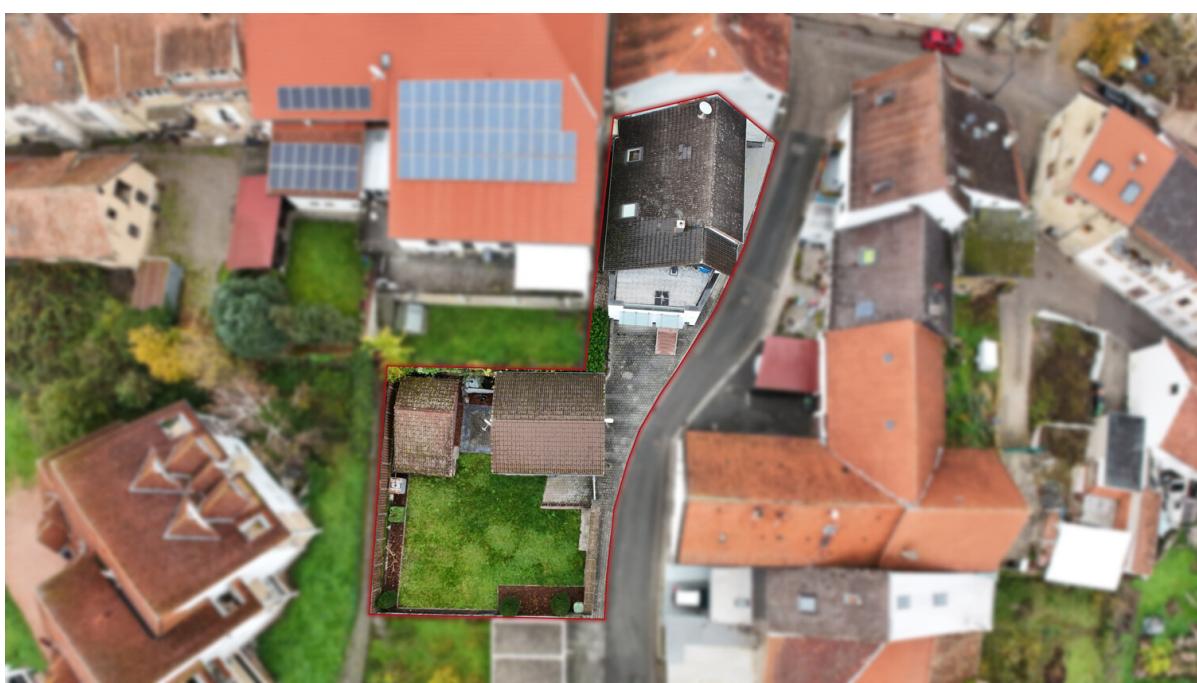
VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

Az ingatlan



VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

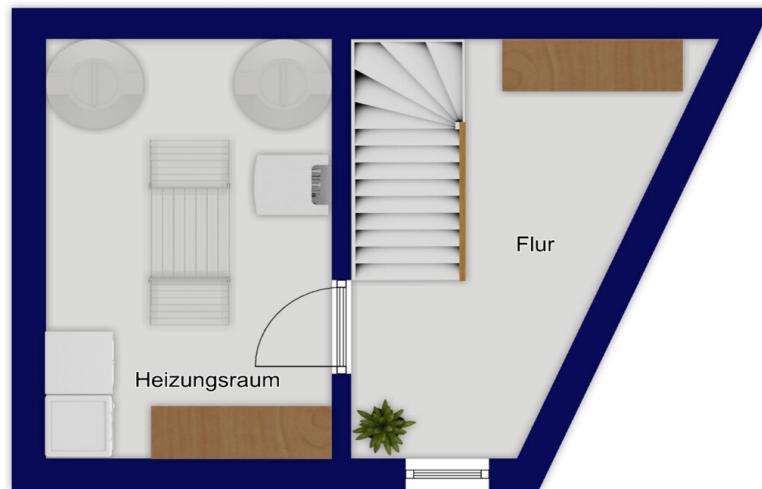
Az ingatlan



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 elso benyomás

Ez a kivételesen jól karbantartott családi ház ötvözi a stílusos életstílust, a modern építészetet és a legmagasabb életminoséget. 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 rendszertol, a futéstol és a vízvezetékrendszertol kezdve a padlón, ablakokon és homlokzaton át – aprólékosan és szakszeruen újították fel. A lakótér körülbelül 156,5 m², amelyet további körülbelül 17 m² hasznos tér, egy dupla garázs, egy kerti fészer és egy tetoterasz egészít ki. A körülbelül 440 m²-es telekhez gyönyörűen parkositott kert tartozik gyeppel, sövényekkel és természetes kofalakkal szegélyezve, valamint egy tágas, elektromos árammal ellátott kerti fészer. A ház szíve a világos nappali és étkezo elektromos kandallóval. A nagy ablakok világos és nyitott lakókörnyezetet teremtenek. A modern dizájn konyha harmonikusan illeszkedik a szobába, és egy tágas kamrával rendelkezo második konyha egészíti ki – tökéletes amator szakácsok és olyan családok számára, akik a funkcionálitást és a stílust egyaránt értékelik. Különösen érdekes a nagyméretű fedett terasz, ahonnan csodálatos panoráma nyílik az Obermoschel háztetőre és az Észak-Pfalz borvidék lankás dombjaira. Boséges helyet biztosít grillezéshez, kellemes estékhöz, vagy egyszerűen csak zavartalan pihenéshez, miközben élvezni a környezet zöld környezet látványát. Az egész ház lenyugözi a letisztult, idotlen építészetével, a kiváló minőségi anyagokkal és az átgondolt alaprajzzal – egy otthon, amely a modern életstílust ötvözi a kényelemmel és a stíllussal.

VP azonosító: 25416025 - 67823 Obermoschel

Részletes felszereltség

Grundstücksfläche: ca. 440 m²

Wohnfläche: ca. 156,5 m²

Nutzfläche: ca. 17 m²

Dachterrasse: ca. 28 m² (davon ca. 18 m² 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)

Modernes 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 m², 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/(m²*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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com