

Odernheim am Glan

# Wohnen im Grünen - Großzügiges Anwesen mit Streuobstwiese, Sauna und viel Raum

VP azonosító: 26416002



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 290 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 2.650 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan**

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

VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Áttekintés

VP azonosító	26416002
Hasznos lakótér	ca. 290 m <sup>2</sup>
Szobák	11
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	2001
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	649.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 15 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.07.2035	Teljes energiaigény	93.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Az ingatlan



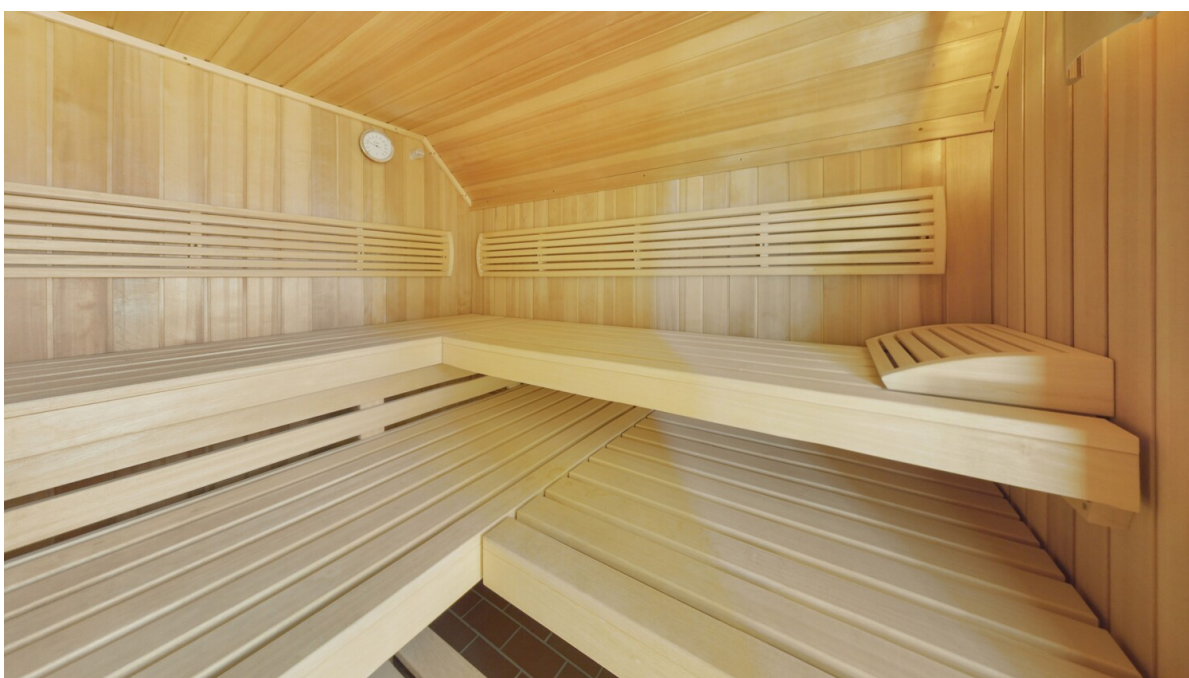
VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan**

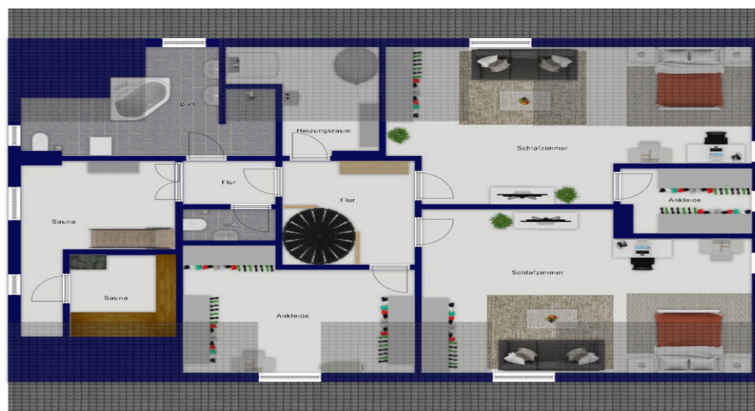
## **Az ingatlan**







Reparaturplan, nicht maßstablich



Építési terv, nincs méretarány

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

**VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan**

## **Az elso benyomás**

Dieses freistehende Wohnhaus aus dem Baujahr 2001 vereint Großzügigkeit, Ruhe und ein außergewöhnlich weitläufiges Grundstück zu einem Anwesen mit besonderem Charakter. In ruhiger Wohnlage von Odernheim am Glan gelegen, bietet die Immobilie mit ca. 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Raumangebot, das in dieser Form nur selten am Markt zu finden ist. Das ca. 2.650 m<sup>2</sup> große Grundstück schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet zugleich vielfältige Möglichkeiten für Garten, Erholung und ein naturnahes Familienleben. Das Gebäude erstreckt sich über Erd und Obergeschoss und überzeugt durch eine klar strukturierte, großzügige Raumaufteilung mit insgesamt elf Zimmern. Die Konzeption ermöglicht sowohl klassisches Wohnen mit viel Platz für Familie und Gäste als auch individuelle Nutzungsmöglichkeiten wie Homeoffice, Arbeiten von zu Hause oder separate Rückzugsbereiche für mehrere Generationen. Großzügige Fensterflächen, die südliche Ausrichtung wesentlicher Wohnbereiche und der direkte Bezug ins Grüne sorgen für ein helles, offenes und sehr angenehmes Wohngefühl.

Im Erdgeschoss bildet der Wohnbereich mit Kamin den zentralen Mittelpunkt des Hauses und schafft eine wohnliche, einladende Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch weitere großzügige Räume, einen vielseitig nutzbaren Nebenbereich sowie den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl mit mehreren Schlafzimmern und Bädern konsequent fort. Insgesamt stehen drei Badezimmer zur Verfügung, wodurch auch größere Familien oder regelmäßiger Gästebesuch komfortabel untergebracht werden können.

Besonders hervorzuheben sind die zusätzlichen Nutzungsbereiche, die das Haus deutlich über den Standard eines klassischen Einfamilienhauses hinausheben. Hierzu zählen unter anderem ein Hobby beziehungsweise Werkstattbereich sowie ein großzügiger Saunabereich. Diese Flächen erweitern das Nutzungsspektrum erheblich und unterstreichen den besonderen Wohnwert der Immobilie.

Auch technisch präsentiert sich das Haus in einem gepflegten und soliden Gesamtzustand. Die Gasheizung wurde im Jahr 2023 erneuert und wird durch eine Solarthermieanlage ergänzt. Ein Kaminofen sorgt zusätzlich für Wohnkomfort und Atmosphäre. Hochwertige Holzfenster, elektrische Rollläden, eine großzügige Südterrasse, eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze runden das Ausstattungsprofil ab. Eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 12.000 Litern ergänzt die Immobilie in sinnvoller Weise.

Insgesamt handelt es sich um ein großzügiges, wertiges und in seiner Struktur seltenes Anwesen für Käufer, die Ruhe, Platz und langfristige Wohnqualität suchen. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien mit gehobenem Platzbedarf, für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für Menschen, die die besondere Verbindung aus Wohnfläche, Grundstücksgröße und naturnahem Umfeld zu schätzen wissen.

**VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan**

## **Részletes felszereltség**

- Freistehendes Wohnhaus
- Baujahr 2001
- ca. 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 2.650 m<sup>2</sup> Grundstück
- 11 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse
- Für den Kamin ist die Installation eines neuen Rußpartikelfilters vorgesehen
- Atriumartig gestalteter Gartenbereich in Südlage mit geschützter Terrasse und Markisen – ein privater Rückzugsort im Freien
- Klafs Sauna für bis zu 6 Personen mit integriertem Ruhebereich und Schwallbrause
- Hobby- und Werkstattbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Durchdachte Raumaufteilung mit separaten Rückzugsbereichen
- Bodenbeläge aus hochwertigem Vollholzparkett, Fliesen und Linoleum
- Gasheizung, erneuert im Jahr 2023
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Energieeffizienzklasse C
- Hochwertige Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Großzügiges Gartengrundstück mit gewachsenem Baumbestand
- Eigene Streuobstwiese mit weitläufigem Grünbereich
- Baumhaus im Garten
- Garage
- Zwei Außenstellplätze
- Regenwasserzisterne mit ca. 12.000 Litern Fassungsvermögen
- Ruhige, naturnahe Wohnlage mit hohem Maß an Privatsphäre

**VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan**

## **Minden a helyszínről**

Odernheim am Glan liegt landschaftlich reizvoll zwischen Glan und Nahe und überzeugt durch eine ruhige, naturnahe Wohnstruktur mit hohem Freizeitwert. Eingebettet in eine abwechslungsreiche Umgebung und am Fuße des Disibodenbergs gelegen, bietet der Ort eine besondere Lebensqualität für alle, die Ruhe, Natur und ein gewachsenes Umfeld schätzen. Für Familien ist die Infrastruktur gut aufgestellt. Im Ort befindet sich die Kindertagesstätte „Lilliput“ mit einem umfassenden Betreuungsangebot vom zweiten Lebensjahr bis zum Schuleintritt. Neben Ganztagsplätzen mit Mittagsverpflegung stehen auch flexible Betreuungsmodelle zur Verfügung. Ergänzend hierzu ist die Grundschule Odernheim am Glan direkt im Ort angesiedelt und sorgt für kurze Wege im Alltag.

Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Bad Sobernheim, das in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Dort stehen unter anderem eine Realschule plus sowie weitere schulische Einrichtungen zur Verfügung. Ergänzend hierzu ist das Gymnasium in Meisenheim ebenfalls gut erreichbar und erweitert das schulische Angebot der Region, sodass eine durchgängige schulische Versorgung gewährleistet ist.

Die Nahversorgung ist für eine ländlich geprägte Lage sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Netto Marken-Discount und ein REWE befinden sich in kurzer Entfernung. Auch die medizinische Versorgung ist durch ein nahegelegenes Ärztehaus sowie weitere Praxen in der Umgebung sichergestellt. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportanlagen und Spielplätze im direkten Umfeld.

Die Lage verbindet damit auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. Kindergarten und Grundschule direkt im Ort, weiterführende Schulen sowie ein Gymnasium in gut erreichbarer Nähe, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Freizeitangebote machen den Standort besonders attraktiv für Familien und alle, die großzügiges Wohnen im Grünen mit guter Anbindung verbinden möchten.

**VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan**

## **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)**