

Bretzenheim

# Gepflegter Bungalow mit großem Grundstück und vielseitigem Raumangebot in Bretzenheim

VP azonosító: 26416011



VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 956 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim**

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

VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim

## Áttekintés

VP azonosító	26416011
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	475.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2009
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.05.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	228.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim

## Az ingatlan



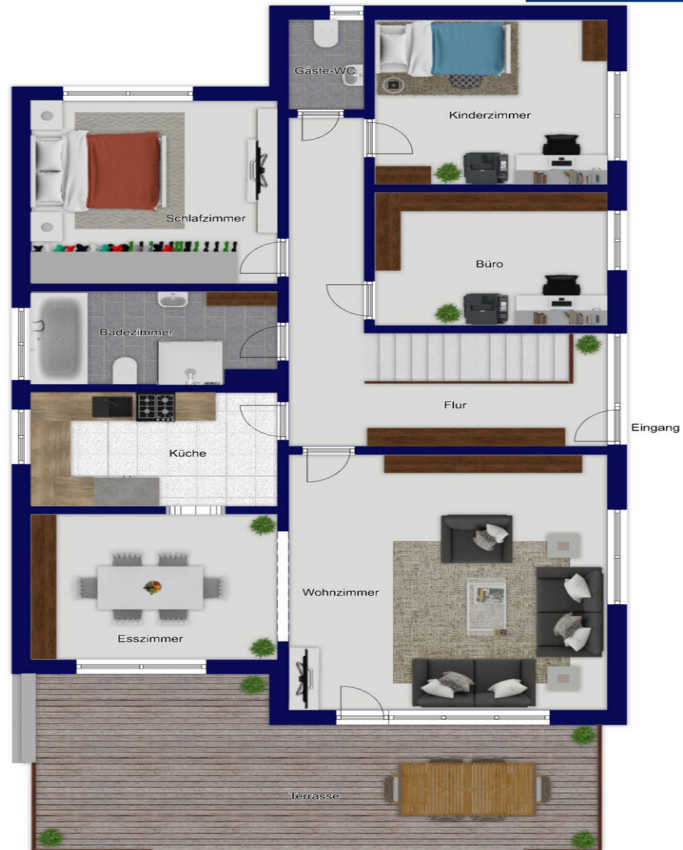
VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim

## Alaprajzok

VP



© 2014 Von Poll Real Estate



© 2014 Von Poll Real Estate



Flussdiagramm, nicht maßstablich

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

**VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim**

## **Az elso benyomás**

Dieser freistehende Bungalow aus dem Baujahr 1974 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 956 m<sup>2</sup> in angenehmer und gewachsener Wohnlage von Bretzenheim. Das Haus wurde im Jahr 2009 von den heutigen Eigentümern übernommen und seither mit viel Sorgfalt gepflegt, modernisiert und weiterentwickelt. In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Investitionen in das Gebäude, die technischen Bereiche sowie die Außenanlagen vorgenommen.

Die Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> verteilt sich auf eine klassische, sehr gut nutzbare Raumstruktur mit vier Zimmern sowie Küche. Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich der gepflegte Gesamtzustand. Helle Räume, angenehme Proportionen und eine solide Bausubstanz prägen den Charakter dieser Immobilie. Besonders der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Bezug zum Garten schafft eine wohnliche Atmosphäre und bildet den Mittelpunkt des Hauses.

Die Küche ist praktisch in den Grundriss eingebunden und grenzt direkt an den Essbereich an. Das modernisierte Tageslichtbad im Erdgeschoss verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Weitere Modernisierungen betreffen unter anderem Böden, Sanitärbereiche, Wasserleitungen, Elektrik sowie Teile der Fensteranlagen.

Ein besonderer Mehrwert liegt im Untergeschoss. Neben den klassischen Nutz- und Technikflächen stehen hier mehrere beheizte und belichtete Räume zur Verfügung, die durch ein zusätzliches Bad sowie einen separaten Zugang ergänzt werden. Dadurch eröffnet sich ein außergewöhnlich vielseitiger Bereich für Gäste, Homeoffice, Hobby, Fitness, Arbeiten oder eine wohnähnliche Nutzung. Gerade für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Menschen mit erhöhtem Platzbedarf bietet das Untergeschoss einen deutlichen Zusatznutzen über die reine Wohnflächenangabe hinaus.

Das großzügige Grundstück ist ein weiterer zentraler Pluspunkt dieser Immobilie. Der liebevoll angelegte Garten bietet Privatsphäre, Ruhe und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Terrasse, Grünflächen, Bepflanzung, Hochbeete, Holzdeck, Geräteschuppen sowie eine Beregnungsanlage unterstreichen den hohen Freizeit- und Wohnwert des Außenbereichs. Hier entsteht ein geschützter Lebensraum für Familie, Gartenliebhaber und Menschen, die Wohnen im Grünen schätzen.

Abgerundet wird das Angebot durch ein im Jahr 2014 errichtetes Carport, das sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie einfügt. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit solider Substanz, großzügigem Grundstück und bemerkenswertem Flächenpotenzial. Altersbedingt bestehen perspektivisch einzelne Modernisierungsmöglichkeiten, insbesondere im energetischen Bereich. Gerade hierin liegt zugleich die Chance, ein bereits gut nutzbares Zuhause schrittweise nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

**VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim**

## **Részletes felszereltség**

- Freistehender Bungalow in ruhiger Wohnlage
- Baujahr ca. 1974
- Erwerb durch den aktuellen Eigentümer im Jahr 2009
- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 956 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer im Erdgeschoss plus Küche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenbezug
- Zusätzlich ca. 60 m<sup>2</sup> wohnähnliche Nutzflächen im Untergeschoss
- Untergeschoss mit mehreren beheizten und belichteten Räumen
- Separater Zugang zum Untergeschoss vorhanden
- Ideal nutzbar für Gäste, Homeoffice, Hobby, Fitness oder zusätzlichen Platzbedarf
- Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Dusche und Badewanne, modernisiert 2009
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss, modernisiert 2009/2010
- Bad im Untergeschoss, modernisiert 2019
- Küche praktisch in den Grundriss eingebunden
- Elektrik im Jahr 2009 umfassend modernisiert
- Wasserleitungen erneuert
- Böden im Erdgeschoss 2009 modernisiert
- Böden im Untergeschoss überwiegend zwischen 2011 und 2013 modernisiert
- Kunststofffenster im Erdgeschoss überwiegend aus 1996/2000
- Kunststofffenster im Untergeschoss aus 2012/2013
- Überwiegend Rollläden vorhanden
- Elektrische Rollläden im Wohn- und Essbereich
- Kanalsanierung im Jahr 2010 mit Kunststoffkanalrohr und Revisionsschacht
- Terrasse im Jahr 2014 modernisiert
- Carport aus Holz, Baujahr 2014
- Garten- und Außenanlagen im Jahr 2016 umfassend modernisiert
- Großzügiger, eingewachsener Garten mit viel Privatsphäre
- Bepflanzung, Einfriedung, Hochbeete und Beregnungsanlage vorhanden
- Holzdeck, Geräteschuppen und Überdachung der Kellertreppe vorhanden
- Ölheizung aus ca. 2005
- Öltank mit ca. 6.400 Liter Fassungsvermögen
- Letzte Heizungswartung am 29.09.2025
- Rechnungen und Nachweise zu zahlreichen Modernisierungen vorhanden
- Solide Bausubstanz mit weiterem Entwicklungspotenzial
- Perspektivische Modernisierungsmöglichkeiten im energetischen Bereich
- Dach vermutlich noch ursprüngliche Eindeckung

- **Attraktiv für Familien, Paare, Homeoffice-Nutzer oder Käufer mit erhöhtem Platzbedarf**
- **Ruhige Wohnlage in Bretzenheim**
- **Gute Anbindung Richtung Bad Kreuznach und Rhein-Main-Gebiet**

**VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim**

## **Minden a helyszínrol**

Die Immobilie befindet sich in Bretzenheim an der Nahe, einer beliebten und gewachsenen Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach. Der Ort verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Infrastruktur, kurzen Wegen im Alltag und einer schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Bretzenheim bietet insbesondere Familien eine attraktive Wohnqualität. Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort und sind von der Immobilie aus fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Dies ist gerade für Familien mit Kindern ein besonderer Vorteil und unterstreicht die alltagstaugliche Lage des Hauses.

Auch die Versorgung im täglichen Leben ist gut aufgestellt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in Bretzenheim beziehungsweise im gut erreichbaren Umfeld. Weitere umfassende Einkaufs- und Dienstleistungsangebote stehen in Bad Kreuznach zur Verfügung.

Weiterführende Schulen sind in Bad Kreuznach schnell erreichbar. Besonders positiv ist die Anbindung über öffentliche Verkehrsmittel. Bretzenheim verfügt über einen eigenen Bahnhof. Von dort ist Bad Kreuznach in wenigen Minuten erreichbar, auch Bingen ist mit der Bahn gut angebunden. Ergänzend bestehen Busverbindungen, wodurch die Lage auch für Familien mit schulpflichtigen Kindern und Pendler sehr interessant ist.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre mit hohem Freizeitwert aus. Die nahegelegenen Weinberge, Spazier- und Radwege sowie die landschaftlich reizvolle Nahe-Region bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Auch das Freibad Langenlonsheim ist mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar und erweitert das Freizeitangebot in der direkten Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv. Die Stadt Bad Kreuznach ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die Bundesstraßen sowie Richtung A61 und A60. Dadurch sind auch Mainz, Wiesbaden und das Rhein-Main-Gebiet für Berufspendler gut erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr angenehme und familienfreundliche Wohnlage für Käufer, die ein freistehendes Haus mit großem Grundstück, vielseitigem Raumangebot und guter Infrastruktur in ruhiger Umgebung suchen.

**VP azonosító: 26416011 - 55559 Bretzenheim**

## **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)**