

Seibersbach

## Tanto spazio, basso consumo energetico: la tua casa con vista panoramica a un prezzo imbattibile

**Codice oggetto: 25416011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 274.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 534 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25416011
Superficie netta	ca. 156 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1870
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	274.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	151.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.07.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1920

Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La proprietà



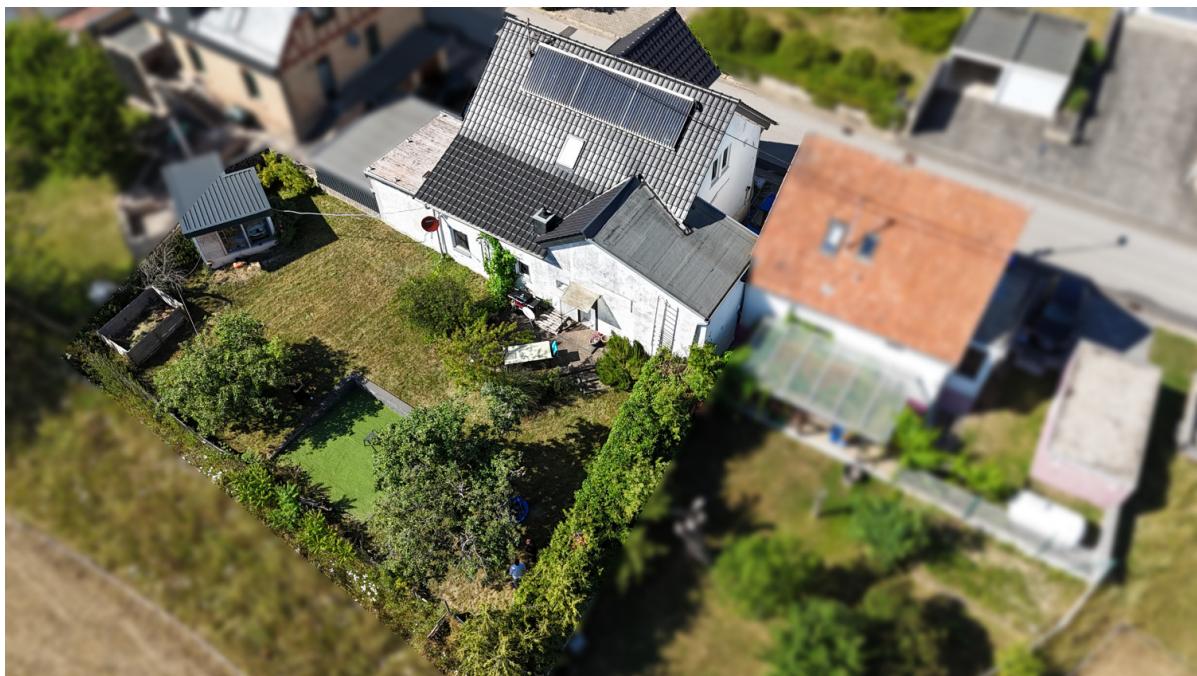
Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La proprietà



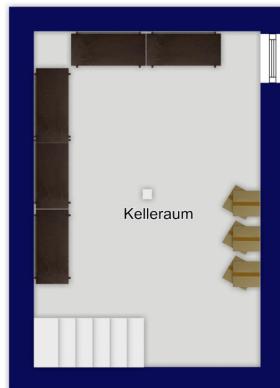
Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa a Seibersbach, una casa che coniuga armoniosamente spazio per la vita familiare, il lavoro e il tempo libero. Un immobile di carattere: spazio per tutti, energia sotto controllo. Con circa 156 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un totale di otto stanze ben proporzionate, questa spaziosa casa offre soluzioni abitative flessibili su due piani. Perfetta per famiglie, uffici o hobby creativi. Grazie alla completa ristrutturazione del tetto con isolamento sopra il tetto (2022) e all'efficiente impianto solare termico (2016) per il supporto al riscaldamento e l'acqua calda, la casa convince non solo per il suo comfort, ma anche per la sua economicità: il consumo di gasolio per riscaldamento è sorprendentemente basso, pari a soli 100 litri all'anno, un dato che testimonia una vita sostenibile. La casa rimane piacevolmente fresca nei mesi estivi, offrendo al contempo un piacevole tepore in inverno, il tutto con costi di gestione minimi. Stile di vita: vivere con tutti i sensi. Nell'ambito di un riposizionamento orientato al mercato, il prezzo richiesto è stato ottimizzato: un'opportunità interessante per gli acquirenti che apprezzano ampi spazi abitativi, efficienza energetica e un ambiente naturale. All'interno, la famiglia troverà il suo posto: l'ampia zona giorno invita alla convivialità, mentre ognuno può godere del proprio angolo privato. Questa casa offre spaziosità, flessibilità e un senso di sicurezza, come un padrone di casa che sa sempre di cosa avete bisogno. Conclusione: questa casa a Seibersbach combina fascino rurale, moderna efficienza energetica e una planimetria ben progettata che offre ampio spazio per famiglie, individui creativi e chi cerca tranquillità. La combinazione di una solida costruzione, bassi costi di gestione e possibilità di personalizzazione, ad esempio sulla terrazza, rende questa proprietà davvero unica. Portate a casa i vostri sogni e scoprite di persona questo speciale gioiello residenziale. La vostra nuova casa vi aspetta.

Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach

## Dettagli dei servizi

Ausstattung im Überblick – durchdacht, effizient und komfortabel

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Raumauflistung, sondern auch durch eine durchdachte Ausstattung, die Komfort, Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit vereint.

Erdgeschoss

Eingangsbereich mit eleganter Garderobennische

Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

Separate Küche mit Blick ins Grüne – voll ausgestattet und funktional

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

Vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Büro, Gäste- oder Hobbyraum

Praktischer Seiteneingang mit Zugang zum Stellplatzbereich

Obergeschoss

Vier mögliche Schlafzimmer, flexibel für Familie, Gäste oder Home-Office

Großes Tageslichtbad mit Badewanne

Zugang zum sonnigen Balkon (ca. 20 m<sup>2</sup>) in begehrter Südwestlage

Zusätzlicher Stauraum im gedämmten Kniestock

Das gesamte Dach ist hochwertig gedämmt mit Solarthermie versehen

Außenbereich

Großzügiger Garten mit Gartenhaus, Wasser- und Stromanschlüssen sowie vorbereiteter Fläche für einen Aufstellpool

Sonnige Terrasse (ca. 25 m<sup>2</sup>) aus Thermokiefer – Unterbau und Belag fertiggestellt

Unverbaubarer Fernblick ins Grüne – Ihr privater Ruhepol

Zwei Außenstellplätze direkt am Haus, trockener Zugang durch Seiteneingang

Technik & Energie

Dachsanierung inkl. hochwertiger Aufdachdämmung (2022)

Solarthermieranlage (2016) für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung

Beeindruckend niedriger Heizölverbrauch: ca. 100 Liter pro Jahr – nachhaltig und kosteneffizient

Fenster in sehr gutem Zustand mit Isolierverglasung

Hochwertig gedämmte Außenwände und Geschossdecken für optimale Energieeffizienz

Zusätzliche Annehmlichkeiten

Schnelles Internet & Sat-TV – perfekt für Home-Office, Streaming und moderne Kommunikation

Gute Raumauflistung mit insgesamt acht vielseitig nutzbaren Räumen

Freundliche Nachbarschaft – ein Umfeld zum Wohlfühlen

Keller

**Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt liegt in zentraler, aber ruhiger Lage von Seibersbach, einer gepflegten Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach. Die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Soonwalds umgibt Sie mit Natur pur und bietet gleichzeitig eine familienfreundliche Infrastruktur.

Dorfladen mit täglichem Bedarfssortiment: fußläufig erreichbar

Kindergarten und Grundschule: wenige Gehminuten entfernt

Weiterführende Schulen, Apotheken und Ärzte: bequem erreichbar in Rheinböllen, Stromberg und Bad Kreuznach

Beheiztes Freibad Seibersbach: fußläufig erreichbar – ein beliebter Treffpunkt im Sommer

Freizeitangebote: Soonwaldsteig, Rad- und Wanderwege, Reitmöglichkeiten

Verkehrsanbindung:

Die schnelle Erreichbarkeit der A61 in ca. 8 Minuten sorgt für ideale Anbindungen in alle Richtungen:

Koblenz: ca. 45 Minuten

Mainz/Wiesbaden: ca. 50 Minuten

Frankfurt am Main: ca. 65 Minuten

Trotz der naturnahen Umgebung sind die Wirtschafts- und Ballungsräume des Rhein-Main-Gebiets bequem erreichbar – perfekt für Berufspendler, die nach Feierabend die Ruhe der Natur genießen möchten.

**Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 151.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25416011 - 55444 Seibersbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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