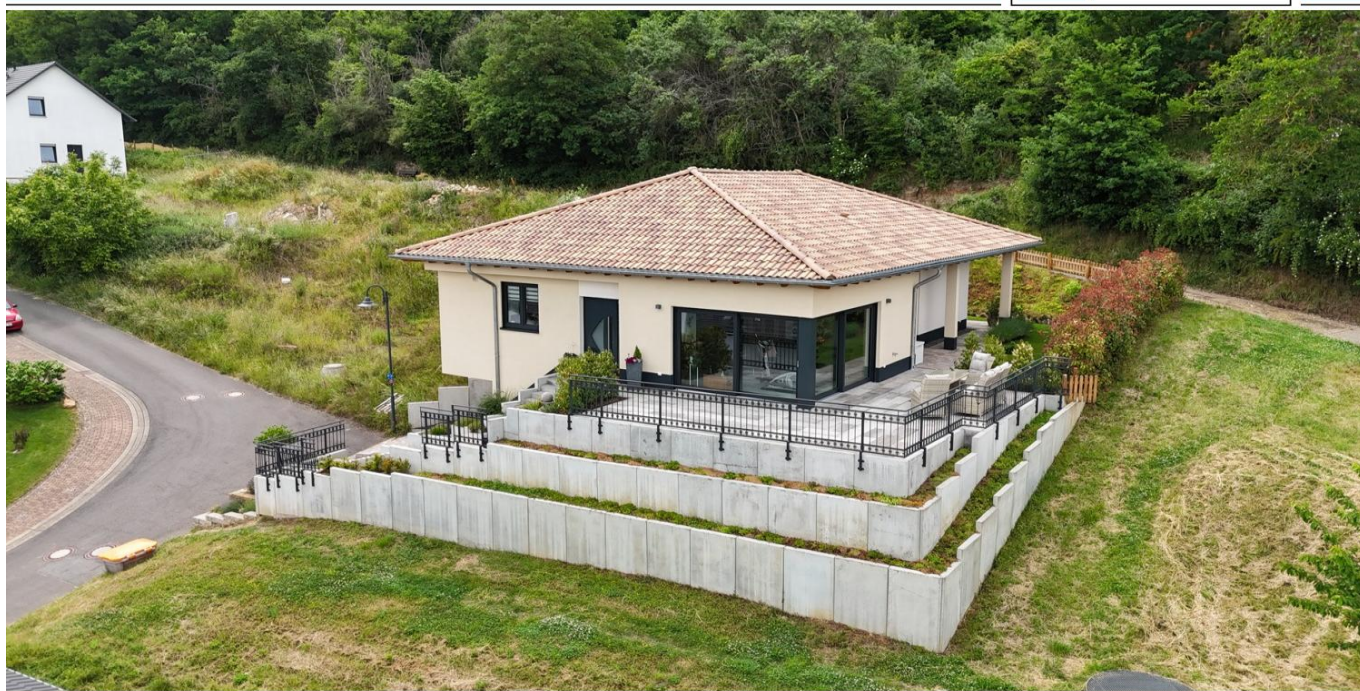


Staudernheim

Sogno di vita mediterranea con vista panoramica: design, pace e libertà, tutto su un unico livello

Codice oggetto: 25416008



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m²

Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

- **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: 25416008 - 55568 Staudernheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25416008
Superficie netta	ca. 155 m ²
DISPONIBILE DAL	21.06.2026
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	11.12.2034

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	32.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

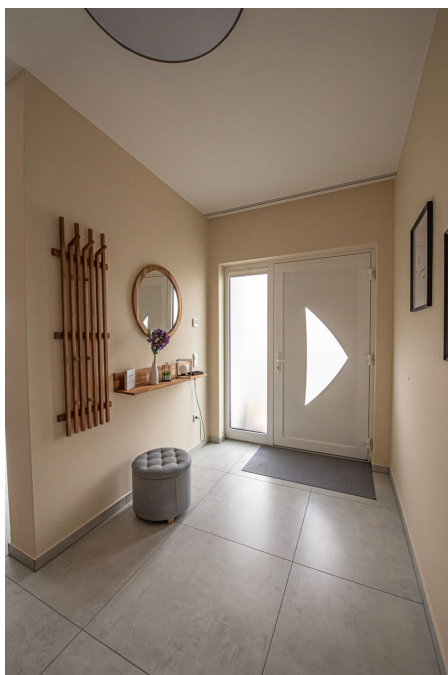
Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

La proprietà



Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

La proprietà



Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

La proprietà



Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

La proprietà



Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

La proprietà



Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

La proprietà



Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

La proprietà



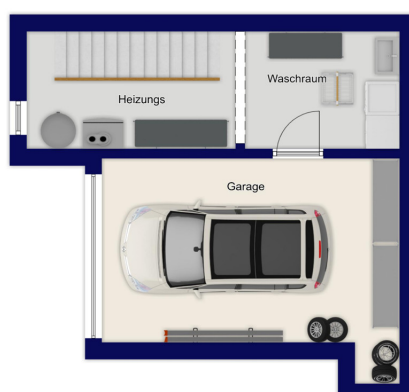
Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

La proprietà



Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

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: 25416008 - 55568 Staudernheim

Una prima impressione

Quando una casa offre più di quattro semplici mura – quando architettura, luce, spazio e posizione si fondono in modo speciale – allora nasce una casa che ispira. Questo è esattamente ciò che vi aspetta in questo bungalow in stile mediterraneo, quasi nuovo di zecca, in una posizione privilegiata e elevata a Staudernheim. Costruita nel 2022, questa proprietà colpisce per le sue linee pulite, l'autentico mattone italiano, la tecnologia moderna e un'atmosfera ineguagliabile. Tutta su un unico livello, con stanze luminose, una capriata aperta nella zona giorno e una vista che fa dimenticare la quotidianità. Arrivate e respirate profondamente. Anche l'ingresso trasmette un senso di spaziosità. La luce filtra attraverso ampie finestre e l'altezza costante del soffitto di 2,80 metri crea un senso di spazio ed eleganza. Ogni stanza è direttamente accessibile dal corridoio centrale, senza corridoi tortuosi o sprechi di spazio. Tutto è aperto, chiaro e accogliente. Vivere con ampiezza: un soggiorno di cui innamorarsi. La zona giorno è il cuore della casa e un punto di forza architettonico. Qui, lo spazio si apre sulla capriata del tetto, che raggiunge un'altezza di oltre 4 metri. Travi a vista, ampie finestre e un'ampia porta scorrevole portano l'esterno all'interno: viste panoramiche su verdi colline, campagna aperta, nessun vicino immediato: pura libertà. Che si tratti di gustare un tè con l'alba al mattino o un bicchiere di vino la sera, è possibile vivere la natura senza alzarsi dal divano. Vita in cucina: cucinare, divertirsi, stare insieme. La cucina abitabile di 18 m² è molto più che funzionale: è un luogo di incontro, un centro di comunicazione, un rifugio per il divertimento. Dotata di una cucina componibile di alta qualità del valore di 14.000 euro, offre tutto ciò che un cuoco casalingo potrebbe sognare. Comodamente, una porta scorrevole conduce direttamente alla terrazza, perfetta per pranzi e cene all'aperto veloci e facili. Dormire, sognare, rilassarsi. La casa dispone di due ampie camere da letto che offrono tranquillità, luce e accesso diretto alla terrazza. Una delle camere vanta una cabina armadio: più di un semplice spazio di archiviazione: uno spazio per stile, organizzazione e comfort. Una terza stanza è ideale come ufficio, camera per gli ospiti o rifugio per il lavoro creativo: luminosa, silenziosa e flessibile. Bagni con stile e comfort: l'ampio bagno, illuminato naturalmente, è privo di barriere architettoniche e dotato di cabina doccia, sanitari eleganti e piastrelle di buon gusto. Piccoli dettagli come il sedile del WC con chiusura ammortizzata dimostrano gli elevati standard di comfort. È disponibile anche un WC separato per gli ospiti, moderno ed elegante. Vita all'aperto: oltre 100 m² di terrazza: l'intera casa è circondata da ampie terrazze avvolgenti, per un totale di oltre 100 m². Che si tratti del sole del mattino, dell'ombra di mezzogiorno o della luce della sera, ogni momento trova il suo posto perfetto qui. Il giardino richiede poca manutenzione e la proprietà è circondata da elementi naturali. La campagna aperta inizia direttamente adiacente: anche gli amanti della natura troveranno molto da godere. Questa casa non è una proprietà qualunque. È stata creata per persone che cercano qualcosa di speciale: architettonicamente, spazialmente ed emotivamente. Un rifugio elegante, un luogo in cui

arrivare, vivere e amare. Ideale per coppie con un occhio alla qualità. Per piccole famiglie in cerca di sicurezza e comfort. Per individualisti che desiderano spazi ampi e, soprattutto, vantano una classe energetica A, per chi è impegnato in uno stile di vita sostenibile. Provatelo di persona. Fissate un appuntamento per una visita e scoprite cosa significa davvero sentirsi a casa.

Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrische Jalousien an allen Fenstern
- Teilweise Fliegengitter an den Fenstern integriert
- Internet & Telefon bis zu 100 Mbit/s - Glasfaser in der Straße vorbereitet
- Tageslichtbad
- Dachboden
- Ankleidezimmer
- Wärmepumpe für effiziente und nachhaltige Wärme- & Warmwasserversorgung
- Zisterne zur Gartenbewässerung
- Außenbeleuchtung, Wasseranschlüsse & Steckdosen rund ums Haus
- Garage mit elektrischem Tor im Untergeschoss, trockener Zugang zum Wohnbereich
- Vorbereitung für E-Auto-Ladestation vorhanden
- Stützmauer mit mediterranem Charakter rundet die Außenanlagen stilvoll ab
- Energiebedarfsklasse A (nur 32,5 kWh/(m²·a))

Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

Tutto sulla posizione

Staudernheim – charmant, naturnah, bestens angebunden

Die Ortsgemeinde Staudernheim liegt idyllisch im Landkreis Bad Kreuznach und zählt ca. 1.500 Einwohner. Ein Ort mit Herz, gewachsener Struktur und überraschend guter Infrastruktur:

- Kindertagesstätte und Grundschule direkt im Ort
 - Weiterführende Schulen in Bad Sobernheim (3 km): Realschule+, Gymnasium, Berufsbildende Schulen
 - Schulbusanbindung und zuverlässiger Nahverkehr
 - Einkaufen im Ort: Bäckerei, Metzgerei, kleiner Supermarkt, Allgemeinmediziner
 - In Bad Sobernheim: Rewe, Lidl, Aldi, DM, Rossmann, Wochenmarkt, Restaurants, Cafés, Ärztehaus, Apotheken, Erlebnisfreibad,
- Naherholungsgebiet
- Bahnhof Staudernheim (nur wenige Minuten entfernt): Direkte Verbindungen im Rhein-Nahe-Verkehrsverbund– Richtung Frankfurt, Mainz, Flughafen, Idar-Oberstein, Kirn, Saarbrücken
 - Autobahnnaher Lage: Mit dem PKW sind Sie in 10–12 Minuten an der Schnellstraße ins Rhein-Main-Gebiet
 - Bad Kreuznach ist nur 15 km entfernt

Golf & Health Club Maasberg Bad Sobernheim e.V. (ca. 3 km)

18-Loch-Golfplatz in parkähnlicher Umgebung mit herrlichem Blick ins Nahetal – direkt an der Maasberg-Therme gelegen.

Golfclub Nahetal e.V., Bad Münster am Stein (ca. 15 km)

Traditioneller 18-Loch-Platz in traumhafter Landschaft zwischen Weinbergen – anspruchsvoll und naturnah zugleich.

Golfclub Hahn e.V. (ca. 35 km)

Modern gestalteter 18-Loch-Platz in ruhiger Höhenlage mit Driving Range und internationalem Flair – nahe Flughafen Hahn.

Ob Pendler, Ruhesuchende, Familien oder Naturfreunde – hier lebt es sich ruhig, naturnah und dennoch exzellent vernetzt.

Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 32.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25416008 - 55568 Staudernheim

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com