

Obermoschel

Casa indipendente elegantemente ristrutturata con cucina di design, giardino e garage doppio

Codice oggetto: 25416025



PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156,5 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 440 m²

Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

- 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: 25416025 - 67823 Obermoschel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25416025
Superficie netta	ca. 156,5 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 17 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

Dati energetici

Riscaldamento	Pellet	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	26.10.2035	Consumo finale di energia	126.20 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pellet	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà



Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà



Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà



Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà



Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà



Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà



Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà



Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà



Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà



Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà



Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà



Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà

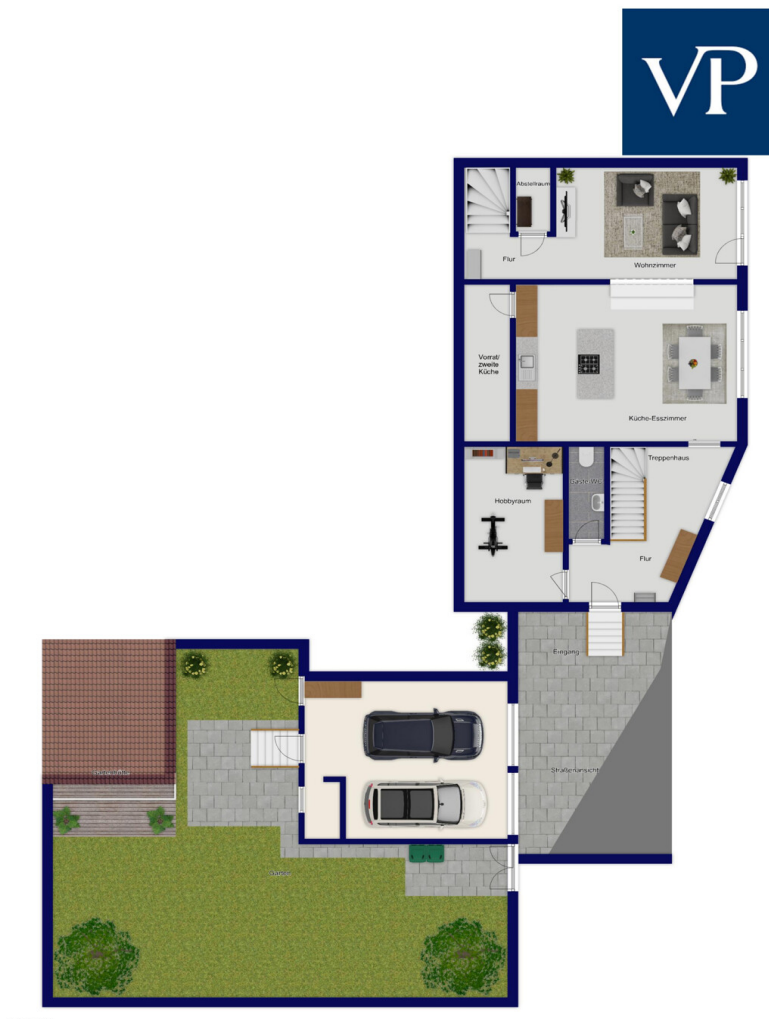


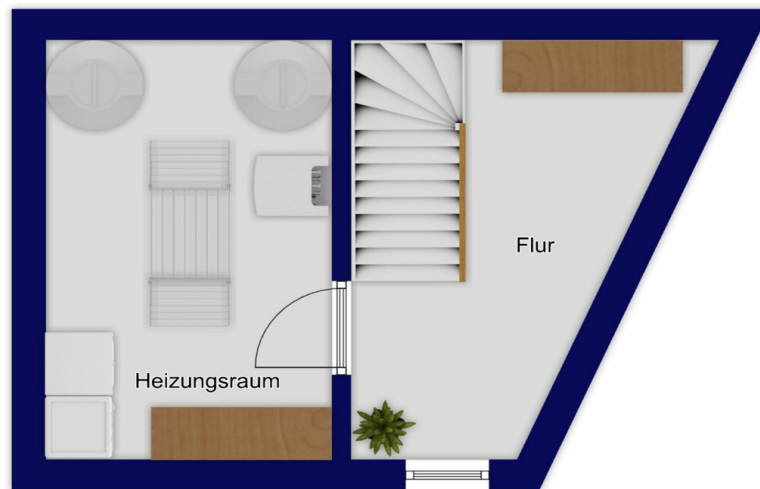
Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

La proprietà



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: 25416025 - 67823 Obermoschel

Una prima impressione

Questa casa indipendente eccezionalmente ben tenuta combina uno stile di vita elegante, un'architettura moderna e la massima qualità della vita. La casa è in perfette condizioni, pronta per essere abitata, tecnicamente ed esteticamente all'avanguardia e non necessita di alcuna ristrutturazione. Originariamente costruita nel 1980, la proprietà è stata ampliata nel 2009 con un'aggiunta moderna che include un garage doppio ed è stata sottoposta a una ristrutturazione completa e completa nel 2021/2022. Tutti gli aspetti della casa, dall'impianto elettrico, di riscaldamento e idraulico ai pavimenti, alle finestre e alla facciata, sono stati rinnovati meticolosamente e sapientemente. La superficie abitabile comprende circa 156,5 m², a cui si aggiungono circa 17 m² di spazio utilizzabile aggiuntivo, un garage doppio, una casetta da giardino e una terrazza sul tetto. Il terreno di circa 440 m² comprende un giardino splendidamente curato con prato, delimitato da siepi e muri in pietra naturale, nonché una spaziosa casetta da giardino con allaccio elettrico. Il cuore della casa è la luminosa zona giorno e pranzo con camino elettrico. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e aperta. La moderna cucina di design si integra armoniosamente nella stanza ed è completata da una seconda cucina con una spaziosa dispensa, perfetta per chef amatoriali e famiglie che apprezzano sia la funzionalità che lo stile. Un punto di forza particolare è l'ampia terrazza coperta, che offre una magnifica vista panoramica sui tetti di Obermoschel e sulle dolci colline della regione vinicola del Palatinato settentrionale. Offre ampio spazio per barbecue, serate conviviali o semplicemente per rilassarsi indisturbati godendosi la vista sul verde circostante. L'intera casa colpisce per la sua architettura pulita e senza tempo, i materiali di alta qualità e la planimetria ben studiata: una casa che combina stile di vita moderno, comfort e stile.

Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

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