

Obermoschel

„Stilvoll modernisiertes Einfamilienhaus mit Design-Küche, Garten und Doppelgarage“

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



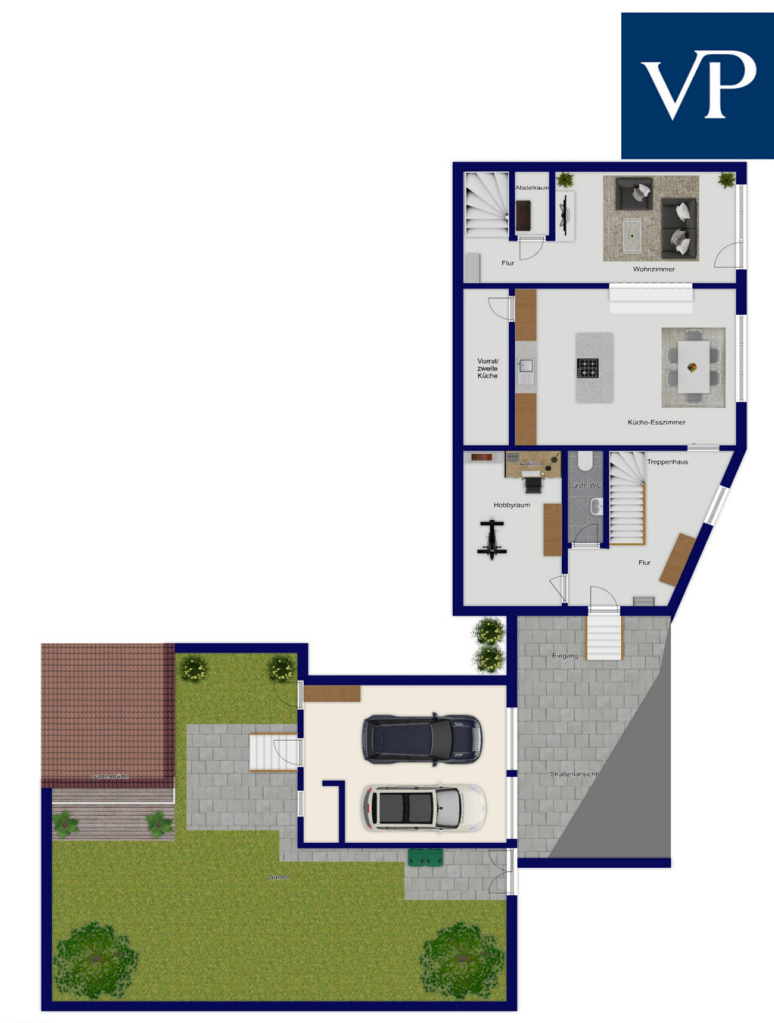
Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

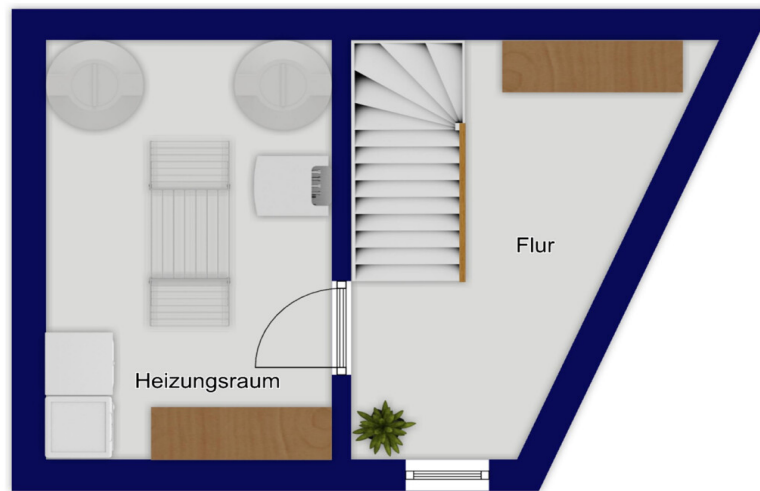
La proprietà



Codice oggetto: 25416025 - 67823 Obermoschel

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

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus in der Badegasse 1 vereint stilvolles Wohnen, moderne Architektur und höchste Wohnqualität. Das Haus präsentiert sich in einem neuwertigen, bezugsfertigen Zustand – technisch wie optisch auf dem neuesten Stand, ohne jeglichen Renovierungsbedarf.

Die Immobilie wurde ursprünglich 1980 errichtet, 2009 durch einen modernen Anbau mit Doppelgarage erweitert und in den Jahren 2021/2022 umfassend kernsaniert. Sämtliche Gewerke – von der Elektrik über Heizung, Sanitär, Böden und Fenster bis hin zur Fassade – wurden sorgfältig und hochwertig erneuert.

Die Wohnfläche beträgt rund 156,5 m², ergänzt durch ca. 17 m² Nutzfläche sowie Doppelgarage, Gartenhaus und Dachterrasse. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 440 m² bietet einen liebevoll angelegten Garten mit Rasenfläche, eingefasst von Hecken und Natursteinmauern, sowie ein großzügiges Gartenhaus mit Stromanschluss.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Elektrokamin. Großflächige Fensterflächen schaffen ein helles, offenes Wohnambiente.

Die modern gestaltete Design-Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und wird durch eine zweite Küche mit großzügiger Vorratskammer ergänzt – perfekt für Hobbyköche und Familien mit Anspruch an Funktion und Stil.

Ein besonderes Highlight ist die großzügig überdachte Terrasse, die einen herrlichen Fernblick über die Dächer Obermoschels und in die hügelige Landschaft der Nordpfälzer Weinregion bietet. Sie bietet reichlich Platz zum Grillen, für gesellige Abende oder einfach zum ungestörten Entspannen mit Blick ins Grüne.

Das gesamte Haus überzeugt durch seine klare, zeitlose Architektur, hochwertige Materialien und durchdachte Raumaufteilung – ein Zuhause, das modernes Wohnen mit Geborgenheit und Stil verbindet.

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