Bundenbach

Hier ziehst du ein und deine Pläne gleich mit!!! Bungalow mit ELW und vielen Möglichkeiten!!!

CODICE OGGETTO: 25451070

PREZZO D'ACQUISTO: 220.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 190 m^2 • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 776 m^2

CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

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

CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25451070
Superficie netta	ca. 190 m²
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	220.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	229.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

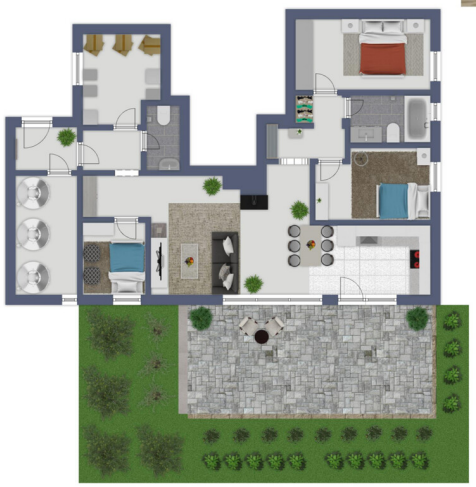
La proprietà

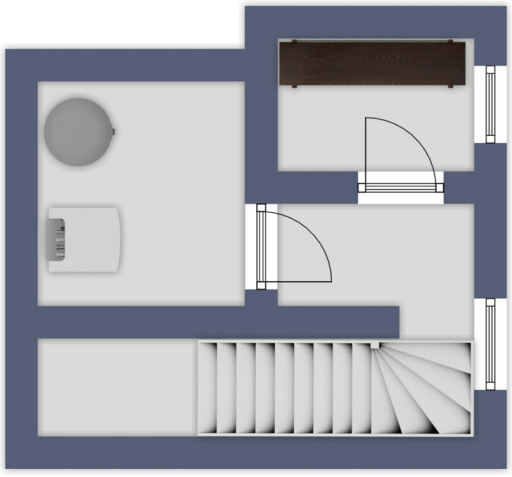
CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

Una prima impressione

Du suchst ein Zuhause, das flexibel genug ist für verschiedene Lebensmodelle? Dann ist dieser freistehende Bungalow mit Einliegerwohnung genau das Richtige für dich! Auf einem sehr gepflegten, komplett eingezäunten Grundstück von ca. 776?m² liegt das 1982 gebaute Okal-Fertighaus mit insgesamt ca. 190?m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohnungen – mit je eigenem Eingang für maximale Privatsphäre.

Die Erdgeschosswohnung (ca. 108 ?m²) ist aktuell sehr gut an ein Ehepaar vermietet und bringt dir stabile Mieteinnahmen. Mit drei Zimmern, einem großen Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon, einer Küche, einem Gäste-WC und einem Abstellraum ist diese Wohnung perfekt für die Vermietung. Alles ist hell, offen und praktisch geschnitten.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss (ca. 82?m²) steht frei zur Verfügung, da sie von dem jetzigem Eigentümer als Ferienwohnung genutzt wird – perfekt für dich als neuer Eigentümer oder zum Vermieten. Hier findest du einen großen, offenen Wohn-Ess-Küchenbereich mit Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und direkten Zugang zur großen, gepflasterten Terrasse – ideal, um draußen zu chillen oder mit Freunden zu grillen. Diese Wohnung wird perfekt abgerundet durch ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss, einem großen Abstellraum und einem Kellerraum.

Aus Diskretionsgründen wurde auf Innenaufnahmen verzichtet. Gern stellen wir Ihnen bei Interesse weitere Informationen im persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Der gepflegte Garten bietet viel Raum zum Entspannen, Gärtnern oder einfach zum gemeinsamen Beisammensein.

Eine Garage und zusätzliche Stellplätze direkt davor sind perfekt für deine Autos, Motorräder oder Fahrräder. Und das Beste: Eine Wall-Box für’s Elektroauto ist schon da – so bist du ready für die Zukunft!

Geheizt wird das Haus mit einer Öl-Zentralheizung (Niedertemperaturkessel, Baujahr 2005). Das Haus ist gepflegt, modernisiert (zuletzt 2023) und die Einliegerwohnung bezugsfertig – du kannst direkt starten.

Bundenbach punktet mit einer entspannten, naturnahen Lage, weit weg vom Großstadttrubel, aber mit guter Anbindung zu Kirchberg, Simmern und dem Flughafen Frankfurt-Hahn. Wandern, Radfahren oder Kultur? Alles direkt vor der Haustür.

Dieser Bungalow mit Einliegerwohnung ist ideal, wenn du flexibel wohnen willst: ob als Familie, Mehrgenerationenhaus, WG oder zum cleveren Vermieten – hier hast du alle Möglichkeiten.

CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

Dettagli dei servizi

Highlights dieser Immobilie:
+ zwei getrennte Wohneinheiten:
– ca. 108 m² im Erdgeschoss (4 ZKB, sehr gut vermietet)
– ca. 82 m² im Untergeschoss (3 ZKB, direkt nutzbar, da von den jetzigen Eigentümer als Ferienwohnung genutz)
– jeweils mit separatem Eingang für maximale Privatsphäre
+ vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:
– ideal für Mehrgenerationenwohnen, Selbstnutzung & Vermietung
– attraktiv für Kapitalanleger mit solider Mieteinnahme von der Erdgeschosswohnung
+ gepflegter Zustand & durchdachter Grundriss:
– Baujahr 1982 (Okal-Fertighaus) mit emauertem Untergeschoss
– laufend instandgehalten, kein Instandhaltungsrückstau
– helle, freundliche Räume mit funktionalem Schnitt
– Erdgeschosswohnung mit Balkon
– Untergeschosswohnung mit großer, gepflasterter Terrasse
+ großes Grundstück mit ca. 776 m²:
– Grundstück ist umzäunt
– viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern
– ruhige Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr
+ ein Garagenstellplatz inklusive:
– Sicheres Parken & zusätzlicher Stauraum
+ Wall-Box bereits vorhanden
+ Attraktive Wohnlage in Bundenbach (Hunsrück):
– naturnah & familienfreundlich
– gute Anbindung an Kirchberg, Simmern & Flughafen Hahn
– Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür (Wandern, Natur, Kultur)
Raumaufteilung dieser Immobilie:
Erdgeschoss (vermietet):
1 Windfang
1 Gäste-WC
3 Schlafzimmer
1 Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Balkon
1 Küche
1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschnenanschluss
1 kleine Abstellkammer
1 Flur

1 Balkon
1 kleiner Kellerraum
Untergeschoss:
1 Windfang
1 Wohn-Ess-Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse
2 Schlafzimmer
1 Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
1 Tageslicht-Badezimmer
1 Kellerraum
1 Abstellraum
1 Terrasse
Im Außenbereich:
1 Garage
2 PKW-Stellplätze jeweils vor den Garagen
1 Vorgarten
1 Garten hinter dem Haus

CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

Tutto sulla posizione

Bundenbach ist eine charmante Ortsgemeinde im Rhein-Hunsrück-Kreis in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Kirchberg. Eingebettet in die sanften Höhenzüge des Hunsrücks bietet Bundenbach eine naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert und gleichzeitig guter Anbindung an die regionale Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von einer beeindruckenden Naturkulisse mit Wäldern, Wiesen und Wanderwegen – ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende und aktive Menschen. Besonders bekannt ist Bundenbach für das Schieferbergwerk Herrenberg mit angeschlossenem Fossilienmuseum sowie das rekonstruierte keltische Oppidum „Altburg“, das weit über die Region hinaus Besucher anzieht.

Trotz seiner ruhigen Lage sind Städte wie Kirchberg (ca. 15 Min.), Simmern (ca. 20 Min.) und Idar-Oberstein (ca. 30 Min.) gut mit dem Auto erreichbar. Auch der Flughafen Frankfurt-Hahn ist nur rund 25 Autominuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Gemeinden.

Bundenbach überzeugt mit einem hohen Maß an Lebensqualität, einer intakten Dorfgemeinschaft und einer Umgebung, die Lebensraum und Freizeitmöglichkeiten in idealer Weise miteinander verbindet.

CODICE OGGETTO: 25451070 - 55626 Bundenbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 229.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25451070 - 55626 Bundenbach

Partner di contatto

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

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein
Tel.: +49 6781 - 56 38 202
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com