

Odernheim am Glan

Wohnen im Grünen - Großzügiges Anwesen mit Streuobstwiese, Sauna und viel Raum

Número da propriedade: 26416002



PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 295 m² • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 2.650 m²

Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

Numa vista geral

Número da propriedade	26416002	Preço de compra	649.000 EUR
Área	ca. 295 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	11	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 15 m ²
Ano de construção	2001	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	13.07.2035	Procura final de energia	93.80 kWh/m ² a
		Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



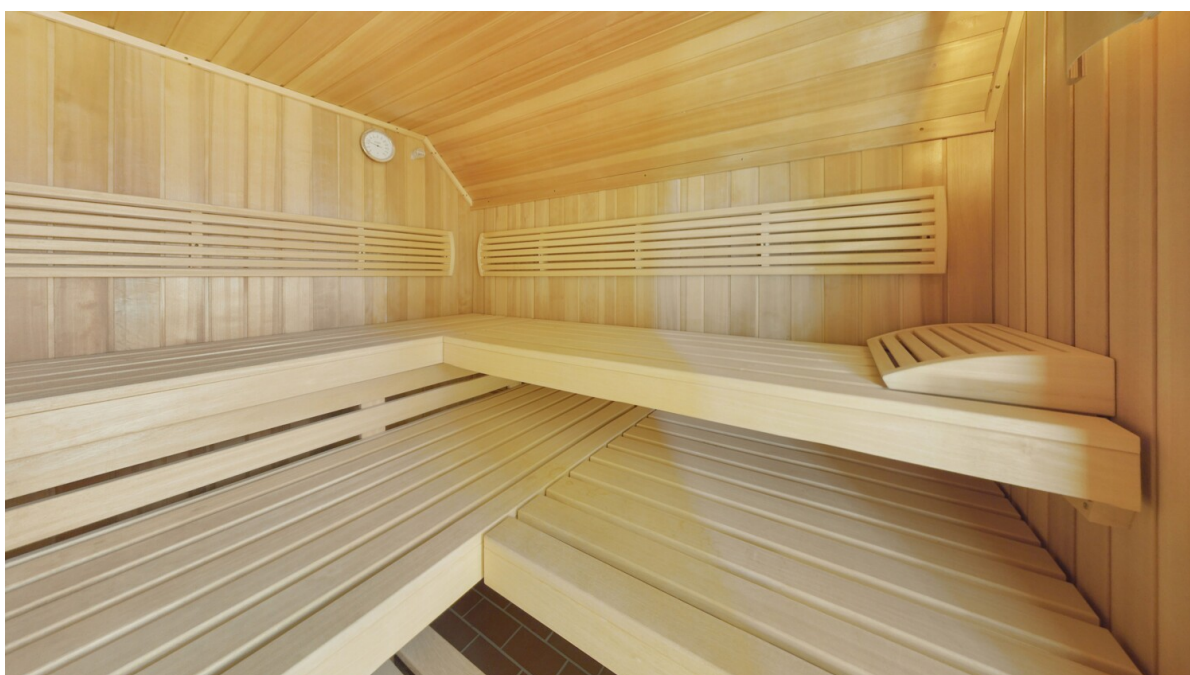
Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

O imóvel



Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

Plantas dos pisos



Repräsentation, nicht maßstäblich



Flussplan, nicht maßstablich



Projektplan, nicht maßstablich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

Uma primeira impressão

Dieses freistehende Wohnhaus aus dem Baujahr 2001 vereint Großzügigkeit, Ruhe und ein außergewöhnlich weitläufiges Grundstück zu einem Anwesen mit besonderem Charakter. In ruhiger Wohnlage von Odernheim am Glan gelegen, bietet die Immobilie mit ca. 295 m² Wohnfläche ein Raumangebot, das in dieser Form nur selten am Markt zu finden ist. Das ca. 2.650 m² große Grundstück schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet zugleich vielfältige Möglichkeiten für Garten, Erholung und ein naturnahes Familienleben.

Das Gebäude erstreckt sich über Erd und Obergeschoss und überzeugt durch eine klar strukturierte, großzügige Raumaufteilung mit insgesamt elf Zimmern. Die Konzeption ermöglicht sowohl klassisches Wohnen mit viel Platz für Familie und Gäste als auch individuelle Nutzungsmöglichkeiten wie Homeoffice, Arbeiten von zu Hause oder separate Rückzugsbereiche für mehrere Generationen. Großzügige Fensterflächen, die südliche Ausrichtung wesentlicher Wohnbereiche und der direkte Bezug ins Grüne sorgen für ein helles, offenes und sehr angenehmes Wohngefühl.

Im Erdgeschoss bildet der Wohnbereich mit Kamin den zentralen Mittelpunkt des Hauses und schafft eine wohnliche, einladende Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch weitere großzügige Räume, einen vielseitig nutzbaren Nebenbereich sowie den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl mit mehreren Schlafzimmern und Bädern konsequent fort. Insgesamt stehen drei Badezimmer zur Verfügung, wodurch auch größere Familien oder regelmäßiger Gästebesuch komfortabel untergebracht werden können.

Besonders hervorzuheben sind die zusätzlichen Nutzungsbereiche, die das Haus deutlich über den Standard eines klassischen Einfamilienhauses hinausheben. Hierzu zählen unter anderem ein Hobby beziehungsweise Werkstattbereich sowie ein großzügiger Saunabereich. Diese Flächen erweitern das Nutzungsspektrum

erheblich und unterstreichen den besonderen Wohnwert der Immobilie.

Auch technisch präsentiert sich das Haus in einem gepflegten und soliden Gesamtzustand. Die Gasheizung wurde im Jahr 2023 erneuert und wird durch eine Solarthermieanlage ergänzt. Ein Kaminofen sorgt zusätzlich für Wohnkomfort und Atmosphäre. Hochwertige Holzfenster, elektrische Rollläden, eine großzügige Südterrasse, eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze runden das Ausstattungsprofil ab. Eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 12.000 Litern ergänzt die Immobilie in sinnvoller Weise.

Insgesamt handelt es sich um ein großzügiges, wertiges und in seiner Struktur seltenes Anwesen für Käufer, die Ruhe, Platz und langfristige Wohnqualität suchen. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien mit gehobenem Platzbedarf, für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für Menschen, die die besondere Verbindung aus Wohnfläche, Grundstücksgröße und naturnahem Umfeld zu schätzen wissen.

Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

Detalhes do equipamento

- Freistehendes Wohnhaus
- Baujahr 2001
- ca. 295 m² Wohnfläche
- ca. 2.650 m² Grundstück
- 11 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse
- Für den Kamin ist die Installation eines neuen Rußpartikelfilters vorgesehen
- Atriumartig gestalteter Gartenbereich in Südlage mit geschützter Terrasse und Markisen – ein privater Rückzugsort im Freien
- Klafs Sauna für bis zu 6 Personen mit integriertem Ruhebereich und Schwallbrause
- Hobby- und Werkstattbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Durchdachte Raumaufteilung mit separaten Rückzugsbereichen
- Bodenbeläge aus hochwertigem Vollholzparkett, Fliesen und Linoleum
- Gasheizung, erneuert im Jahr 2023
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Energieeffizienzklasse C
- Hochwertige Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Großzügiges Gartengrundstück mit gewachsenem Baumbestand
- Eigene Streuobstwiese mit weitläufigem Grünbereich
- Baumhaus im Garten
- Garage
- Zwei Außenstellplätze
- Regenwasserzisterne mit ca. 12.000 Litern Fassungsvermögen
- Ruhige, naturnahe Wohnlage mit hohem Maß an Privatsphäre

Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

Tudo sobre a localização

Odernheim am Glan liegt landschaftlich reizvoll zwischen Glan und Nahe und überzeugt durch eine ruhige, naturnahe Wohnstruktur mit hohem Freizeitwert. Eingebettet in eine abwechslungsreiche Umgebung und am Fuße des Disibodenbergs gelegen, bietet der Ort eine besondere Lebensqualität für alle, die Ruhe, Natur und ein gewachsenes Umfeld schätzen.

Für Familien ist die Infrastruktur gut aufgestellt. Im Ort befindet sich die Kindertagesstätte „Lilliput“ mit einem umfassenden Betreuungsangebot vom zweiten Lebensjahr bis zum Schuleintritt. Neben Ganztagsplätzen mit Mittagsverpflegung stehen auch flexible Betreuungsmodelle zur Verfügung. Ergänzend hierzu ist die Grundschule Odernheim am Glan direkt im Ort angesiedelt und sorgt für kurze Wege im Alltag.

Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Bad Sobernheim, das in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Dort stehen unter anderem eine Realschule plus sowie weitere schulische Einrichtungen zur Verfügung. Ergänzend hierzu ist das Gymnasium in Meisenheim ebenfalls gut erreichbar und erweitert das schulische Angebot der Region, sodass eine durchgängige schulische Versorgung gewährleistet ist.

Die Nahversorgung ist für eine ländlich geprägte Lage sehr gut.

Einkaufsmöglichkeiten wie ein Netto Marken-Discount und ein REWE befinden sich in kurzer Entfernung. Auch die medizinische Versorgung ist durch ein nahegelegenes Ärztehaus sowie weitere Praxen in der Umgebung sichergestellt. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportanlagen und Spielplätze im direkten Umfeld. Die Lage verbindet damit auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. Kindergarten und Grundschule direkt im Ort, weiterführende Schulen sowie ein Gymnasium in gut erreichbarer Nähe, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Freizeitangebote machen

den Standort besonders attraktiv für Familien und alle, die großzügiges Wohnen im Grünen mit guter Anbindung verbinden möchten.

Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26416002 - 55571 Odernheim am Glan

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com