

Stromberg / Schindeldorf

Modernes Architektenhaus mit Weitblick, Waldnähe und hochwertiger Ausstattung in Stromberg- Schindeldorf

Número da propriedade: 26416018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 849.000 EUR • ÁREA: ca. 200 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 645 m²

Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

- **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: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Numa vista geral

Número da propriedade	26416018
Área	ca. 200 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2020
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	849.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 50 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	22.02.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	37.80 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

O imóvel



Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

O imóvel



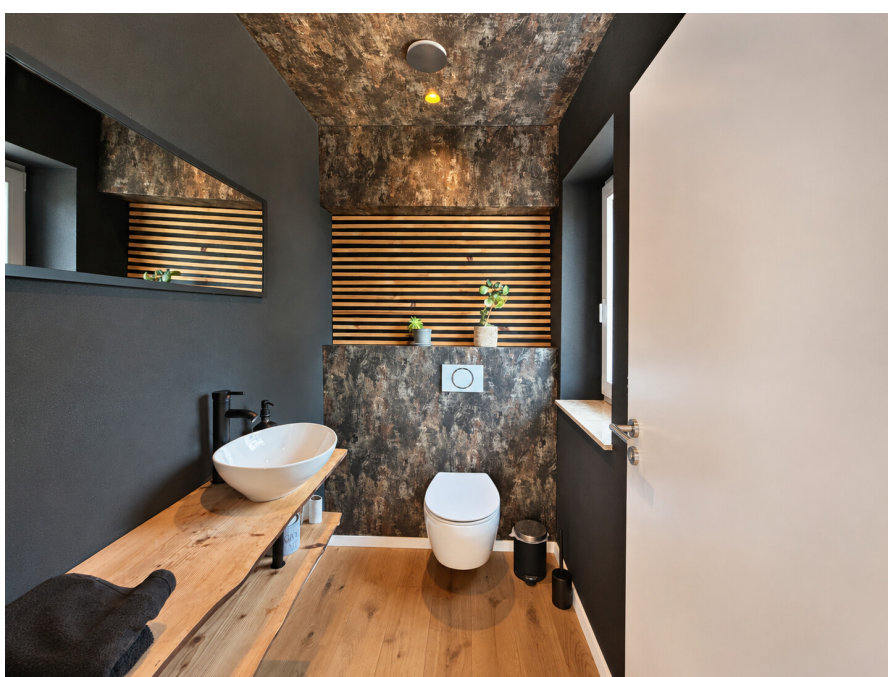
Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

O imóvel



Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

O imóvel



Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

O imóvel



Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

O imóvel



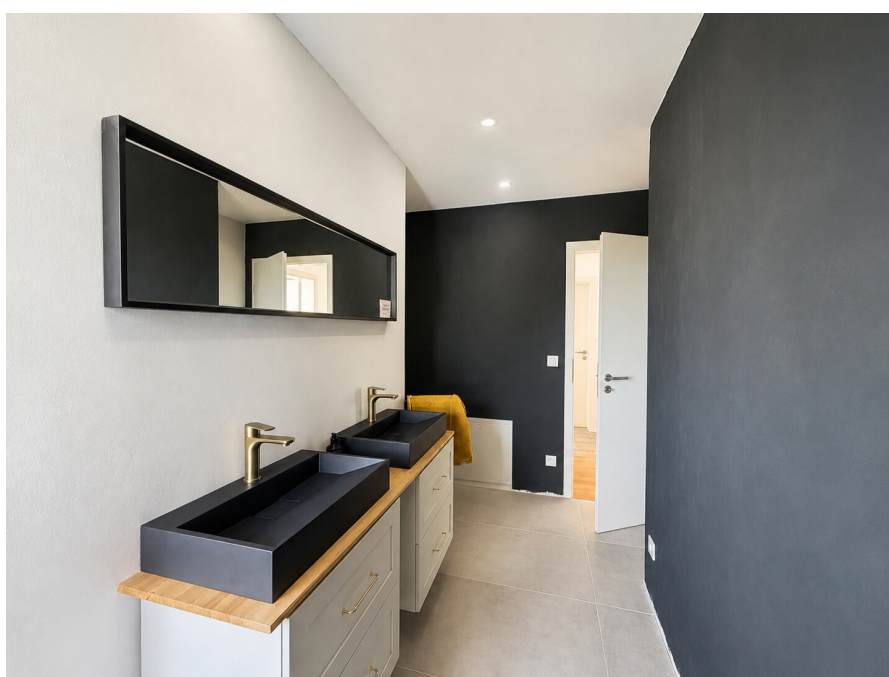
Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

O imóvel



Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

O imóvel



Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Plantas dos pisos



Berechnung: 100,00 m²



Berechnung: 100,00 m²

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Uma primeira impressão

Dieses moderne Einfamilienhaus in Stromberg-Schindeldorf vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäße Gebäudetechnik mit einer Lage, die Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit auf besondere Weise verbindet. Die Immobilie wurde im Jahr 2020 errichtet und bietet mit ca. 200 m² Wohnfläche, acht Zimmern, zwei Badezimmern und einem separaten Gäste-WC ideale Voraussetzungen für Familien, anspruchsvolles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Schon beim Ankommen zeigt sich der besondere Charakter der Immobilie. Das Haus liegt ruhig am Wendehammer, eingebettet in ein grünes, familienfreundliches Wohnumfeld mit direktem Naturbezug. Die Kombination aus moderner Architektur, großzügiger Terrasse, altem Baumbestand und dem rückwärtig angrenzenden Wald-/Naturbereich vermittelt bereits von außen ein Wohngefühl, das Ruhe, Privatsphäre und Alltagstauglichkeit miteinander verbindet.

Das Erdgeschoss bildet die Eingangsebene des Hauses. Ein großzügiger Eingangsbereich, ein weiteres gut nutzbares Zimmer, ein Duschbad sowie Hauswirtschafts- und Technikflächen schaffen hier eine praktische und flexible Grundlage. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang zur Doppelgarage. Dadurch entsteht ein praktischer Übergang vom Fahrzeug ins Haus – ein spürbarer Vorteil im Alltag, insbesondere für Familien, Einkäufe oder bei schlechtem Wetter. Ergänzt wird das Parkangebot durch einen zusätzlichen überdachten Stellplatz.

Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das die zentrale Wohnebene des Hauses bildet. Hier öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit einem hellen, einladenden Raumgefühl. Der Kamin setzt einen wohnlichen Akzent, während die großen Fensterflächen und der Zugang zur Terrasse den Blick nach draußen lenken. Die ca. 34 m² große Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft eine direkte Verbindung zu Garten, Aussicht und Natur.

Die angrenzende Küche mit Kochinsel fügt sich stimmig in das Wohnkonzept ein. Kurze Wege zum Essbereich und zur Terrasse machen diese Ebene besonders alltagstauglich – ob im Familienleben, beim Kochen mit Gästen oder an warmen Tagen mit geöffneter Terrassentür. Ein separates Büro ergänzt die Hauptebene und bietet ideale Voraussetzungen für Homeoffice, konzentriertes Arbeiten oder eine flexible Nutzung. Ein modern gestaltetes Gäste-WC rundet diesen Bereich ab.

Das Dachgeschoss bildet die private Schlaf- und Familienebene. Mehrere gut nutzbare Zimmer bieten flexible Möglichkeiten für Eltern, Kinder, Gäste, Ankleide oder ein weiteres Arbeitszimmer. Dadurch bleibt das Haus auch bei veränderten Lebensphasen vielseitig nutzbar. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist modern angelegt und mit einem Doppelwaschtisch ausgestattet; es befindet sich in Teilen noch in der Fertigstellung. Die hierfür vorgesehenen Materialien sind nach Eigentümerangabe bereits vorhanden.

Auch technisch ist das Haus hochwertig ausgestattet. Fußbodenheizung im gesamten Haus, dreifach verglaste Fenster, eine Be- und Entlüftungsanlage, eine Photovoltaikanlage mit ca. 8,09 kWp sowie eine Zusatzheizung zur Warmwasserbereitung stehen für einen zeitgemäßen Gebäudestandard. Die Photovoltaikanlage unterstützt den Eigenverbrauch im Haus; konkrete Einsparungen und Einspeiseerträge sind verbrauchsabhängig. Ein KNX-SmartHome-System mit Tabletsteuerung, elektrische Rollläden, Fenstereinbruchkontakte, Ring-Sicherheitsaußenkameras und eine Ring-Türklingel ergänzen die moderne Ausstattung. Der Glasfaseranschluss mit bis zu 1 Gbit/s bietet sehr gute Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und digitale Anwendungen. Das ca. 645 m² große Grundstück bietet eine gelungene Verbindung aus Terrasse, Garten und direktem Naturbezug. Der vorhandene Baumbestand schafft angenehme Schattenbereiche und verleiht dem Garten eine ruhige, grüne Atmosphäre. Rückwärtig schließt sich ein Wald-/Naturbereich an, wodurch ein besonders naturnahes Wohngefühl entsteht. Die Einfahrt sowie der Vorgartenbereich sind aktuell noch nicht abschließend fertiggestellt und können vom zukünftigen Eigentümer nach eigenen Vorstellungen final gestaltet werden. Ein weiteres Grundstück mit ca. 634 m² kann optional separat erworben werden.

Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Detalhes do equipamento

Allgemein

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 2020
- Ca. 200 m² Wohnfläche
- Ca. 645 m² Grundstück
- 8 gut nutzbare Zimmer
- 2 Badezimmer und 1 separates Gäste-WC
- Aufteilung über drei Ebenen
- Optional zusätzlich erwerbbares Grundstück mit ca. 634 m²

Obergeschoss/ Wohnebene

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Kamin im Wohnbereich
- Direkter Zugang zur großen Terrasse
- Küche mit Kochinsel
- Separates Büro
- Modern gestaltetes Gäste-WC
- Parkettboden

Außenbereich

- Großzügige Terrasse mit ca. 34 m²
- Naturnaher Gartenbereich
- Alter Baumbestand mit angenehmen Schattenbereichen
- 10.000-Liter-Zisterne zur Gartenbewässerung
- Einfahrt und Vorgartenbereich noch nicht abschließend fertiggestellt; Fertigstellung durch den zukünftigen Eigentümer vorgesehen

Dachgeschoss

- Mehrere flexibel nutzbare Zimmer
- Nutzung z. B. als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Ankleide- oder Arbeitszimmer möglich
- Modern angelegtes Badezimmer mit Doppelwaschtisch
- Parkettboden
- Dachboden/Spitzboden vorhanden

Erdgeschoss/Eingangsebene

- Großzügiger Eingangsbereich
- Weiteres gut nutzbares Zimmer
- Duschbad
- Hauswirtschafts-/Heizungsraum
- Direkter Zugang zur Garage
- Geflieste Bodenflächen

Technik & Energie

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Be- und Entlüftungsanlage im gesamten Haus
- Dreifach verglaste Fenster
- Photovoltaikanlage mit ca. 8,09 kWp
- Kein Batteriespeicher vorhanden
- Zusatzheizung zur Warmwasserbereitung
- Energiekennwert gemäß vorliegendem Energieeinsparnachweis: 37,8 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse A
- KfW-Effizienzhaus 70 gemäß Energieeinsparnachweis

SmartHome / Sicherheit / Internet

- KNX-SmartHome-System mit Tabletsteuerung
- Elektrische Rollläden
- Fenstereinbruchkontakte
- Ring-Sicherheitsaußenkameras
- Ring-Türklingel
- Glasfaseranschluss mit bis zu 1 Gbit/s

Stellplätze / Elektromobilität

- Großzügige, länglich ausgeführte Doppelgarage
- Zusätzlicher überdachter Stellplatz / Carportbereich
- Wallbox-Anschluss vorbereitet
- Wallbox vorhanden, jedoch noch nicht installiert

Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Tudo sobre a localização

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer besonders ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Stromberg-Schindeldorf. Die Lage am Wendehammer sorgt für ein verkehrsberuhigtes Umfeld mit sehr wenig Durchgangsverkehr und unterstreicht den privaten Charakter der Immobilie. Gerade für Familien ist diese Wohnsituation besonders attraktiv: ruhig, überschaubar und geprägt von einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Nach Eigentümerangabe besteht in der direkten Umgebung ein familiäres und gewachsenes Miteinander, in dem auch gemeinschaftliche Aktivitäten stattfinden. Dadurch entsteht ein Wohnumfeld, das nicht anonym wirkt, sondern von Nachbarschaft, Austausch und einem angenehmen Zusammenleben geprägt ist.

Ein besonderer Mehrwert ist der direkte Naturbezug hinter dem Haus. Rückwärtig schließt sich ein Wald-/Naturbereich an, wodurch das Grundstück eine besonders grüne und ruhige Kulisse erhält. Der vorhandene Baumbestand schafft im Garten angenehme Schattenbereiche und verstärkt das naturnahe Wohngefühl. Gleichzeitig bietet die Lage eine schöne Aussicht ins Grüne und in die umliegende Landschaft.

Schindeldorf steht für ruhiges Wohnen im Grünen und bietet zugleich eine gute Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Schulen, Kindergärten und weitere Infrastrukturangebote befinden sich in Stromberg und der näheren Umgebung. Auch die Autobahnanbindung ist komfortabel erreichbar und macht die Lage interessant für Pendler.

Der Freizeitwert der Umgebung ist hoch. Wald- und Spazierwege, Naturflächen, der Golfplatz sowie das Schwimmbad bieten vielseitige Möglichkeiten für Erholung, Sport und Familienzeit. Damit eignet sich die Lage ideal für Menschen, die Ruhe, Natur und Freizeitqualität suchen, ohne auf eine praktische Alltagserreichbarkeit verzichten zu müssen.

Insgesamt verbindet diese Lage genau die Eigenschaften, die viele Käufer gezielt suchen: ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld, Aussicht ins Grüne, direkter Naturbezug, eine angenehme Nachbarschaft, gute Infrastruktur und attraktive Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

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 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.

Número da propriedade: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

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