

Seibersbach

Familienraum im Soonwald – Raumwunder mit Weitblick

Property ID: 25416011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 534 m²

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

At a glance

Property ID	25416011
Living Space	ca. 156 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1870
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	329.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	151.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

The property



Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

Floor plans



VP



VP



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Seibersbach – einem Haus, das Raum für Familienleben, Arbeit und Freizeit in vollendeter Harmonie vereint.

Objektcharakter – Platz für alle, Energie im Griff

Mit ca. 156 m² Wohnfläche und insgesamt acht gut geschnittenen Zimmern bietet dieses Raumwunder flexible Wohnmöglichkeiten über zwei Etagen. Perfekt für Familie, Home-Office oder kreative Hobbys.

Dank der umfassenden Dachsanierung mit Aufdachdämmung (2022) sowie der effizienten Solarthermieranlage (2016) für Heizungsunterstützung und Warmwasser überzeugt das Haus nicht nur durch seinen Komfort, sondern auch durch seine Wirtschaftlichkeit: Der Heizölverbrauch beträgt beeindruckende nur ca. 100 Liter pro Jahr – ein Wert, der von nachhaltigem Wohnen zeugt.

In den Sommermonaten bleibt das Haus angenehm kühl, während es im Winter eine wohlige Wärme spendet – und das bei minimalen laufenden Kosten.
Lebensgefühl – Wohnen mit allen Sinnen

Drinnen findet die Familie ihren Platz: Der großzügige Wohnbereich lädt zum Zusammensein ein, während sich jeder auch in seine privaten Rückzugsorte nutzen kann. Dieses Haus bietet Großzügigkeit, Flexibilität und Geborgenheit – wie ein Gastgeber, der immer weiß, was Sie gerade brauchen.

Fazit

Dieses Haus in Seibersbach vereint ländliche Idylle, moderne Energieeffizienz und einen durchdachten Grundriss, der Familien, Kreativen und Ruhesuchenden gleichermaßen Raum bietet. Die Kombination aus durchdachter Substanz, niedrigen Betriebskosten und individuellem Gestaltungspotenzial – etwa bei der Terrasse – macht dieses Objekt zu einem echten Unikat.

Packen Sie Ihre Träume ein – und überzeugen Sie sich vor Ort von diesem besonderen Wohnjuwel. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie.

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

Details of amenities

Ausstattung im Überblick – durchdacht, effizient und komfortabel

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Raumaufteilung, sondern auch durch eine durchdachte Ausstattung, die Komfort, Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit vereint.

Erdgeschoss

Eingangsbereich mit eleganter Garderobennische

Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

Separate Küche mit Blick ins Grüne – voll ausgestattet und funktional

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

Vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Büro, Gäste- oder Hobbyraum

Praktischer Seiteneingang mit Zugang zum Stellplatzbereich

Obergeschoss

Vier mögliche Schlafzimmer, flexibel für Familie, Gäste oder Home-Office

Großes Tageslichtbad mit Badewanne

Zugang zum sonnigen Balkon (ca. 20 m²) in begehrter Südwestlage

Zusätzlicher Stauraum im gedämmten Kniestock

Das gesamte Dach ist hochwertig gedämmt mit Solarthermie versehen

Außenbereich

Großzügiger Garten mit Gartenhaus, Wasser- und Stromanschlüssen sowie vorbereiteter

Fläche für einen Aufstellpool

Sonnige Terrasse (ca. 25 m²) aus Thermokiefer – Unterbau und Belag fertiggestellt

Unverbaubarer Fernblick ins Grüne – Ihr privater Ruhepol

Zwei Außenstellplätze direkt am Haus, trockener Zugang durch Seiteneingang

Technik & Energie

Dachsanierung inkl. hochwertiger Aufdachdämmung (2022)

Solarthermieanlage (2016) für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung

Beeindruckend niedriger Heizölverbrauch: ca. 100 Liter pro Jahr – nachhaltig und kosteneffizient

Fenster in sehr gutem Zustand mit Isolierverglasung

Hochwertig gedämmte Außenwände und Geschossdecken für optimale Energieeffizienz

Zusätzliche Annehmlichkeiten

Schnelles Internet & Sat-TV – perfekt für Home-Office, Streaming und moderne

Kommunikation

Gute Raumaufteilung mit insgesamt acht vielseitig nutzbaren Räumen

Freundliche Nachbarschaft – ein Umfeld zum Wohlfühlen

Keller

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

All about the location

Das Objekt liegt in zentraler, aber ruhiger Lage von Seibersbach, einer gepflegten Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach. Die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Soonwalds umgibt Sie mit Natur pur und bietet gleichzeitig eine familienfreundliche Infrastruktur.

Dorfladen mit täglichem Bedarfssortiment: fußläufig erreichbar

Kindergarten und Grundschule: wenige Gehminuten entfernt

Weiterführende Schulen, Apotheken und Ärzte: bequem erreichbar in Rheinböllen, Stromberg und Bad Kreuznach

Beheiztes Freibad Seibersbach: fußläufig erreichbar – ein beliebter Treffpunkt im Sommer

Freizeitangebote: Soonwaldsteig, Rad- und Wanderwege, Reitmöglichkeiten

Verkehrsanbindung:

Die schnelle Erreichbarkeit der A61 in ca. 8 Minuten sorgt für ideale Anbindungen in alle Richtungen:

Koblenz: ca. 45 Minuten

Mainz/Wiesbaden: ca. 50 Minuten

Frankfurt am Main: ca. 65 Minuten

Trotz der naturnahen Umgebung sind die Wirtschafts- und Ballungsräume des Rhein-Main-Gebiets bequem erreichbar – perfekt für Berufspendler, die nach Feierabend die Ruhe der Natur genießen möchten.

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 151.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25416011 - 55444 Seibersbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nina Seichter

Kreuzstraße 39, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com