Sponheim

Familienidylle in Sponheim – Bungalow mit Garten, Pool und Einliegerwohnung

Objektnummer: 25416018



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 535 m^2

Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25416018
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	315.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie

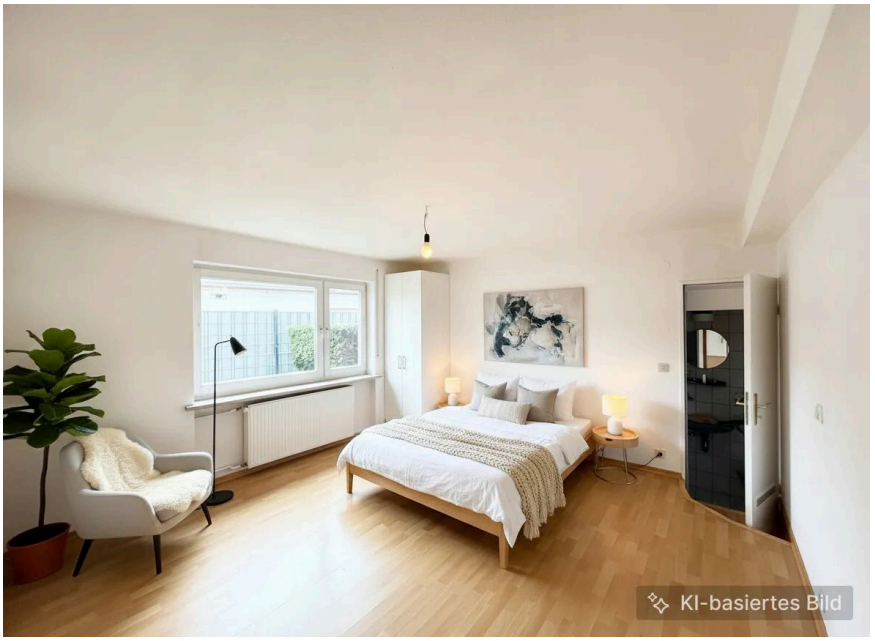




Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie

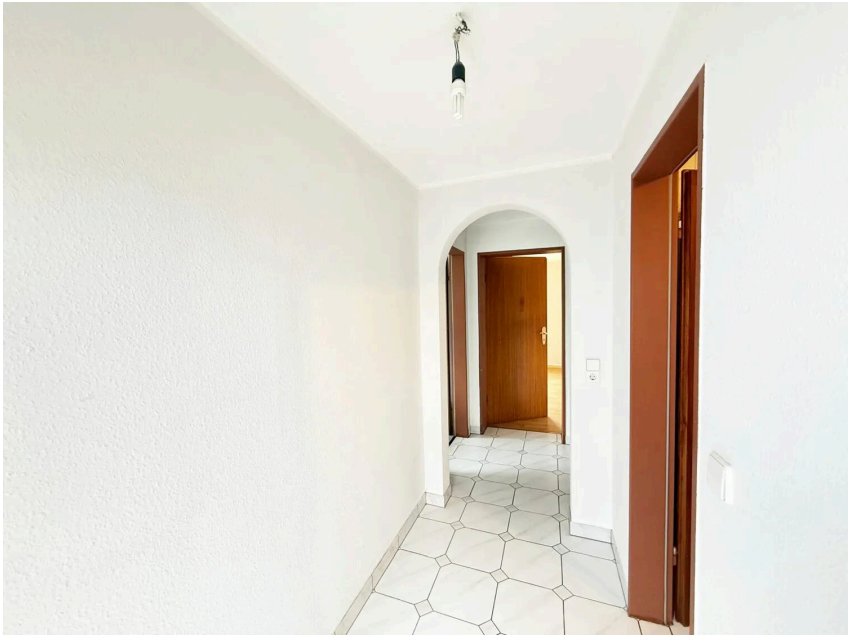




Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Ein erster Eindruck

Dieser großzügige Bungalow mit separater Einliegerwohnung präsentiert sich als seltene Gelegenheit in ruhiger Lage von Sponheim bei Bad Kreuznach. Auf einer Wohnfläche von rund 200 m² und einem Grundstück von 535 m² verbindet das Objekt viel Platz, solide Bausubstanz und attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Ob Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder eine zusätzliche Einnahmequelle durch Vermietung – das Haus bietet eine hohe Flexibilität und ein außergewöhnliches Raumangebot. Die Kombination aus massiver Bauweise, gepflegtem Zustand und moderner Heiztechnik schafft eine nachhaltige Grundlage für zukünftige Eigentümer.Der Bungalow wurde 1968 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre fortlaufend gepflegt und modernisiert. Das Herzstück bildet die Hauptwohnung mit offen gestalteten Wohnbereichen und großflächigen Fenstern. Zusätzlich steht eine separate Einliegerwohnung zur Verfügung, ideal für Gäste, Familienmitglieder oder eine Vermietung.

Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Ausstattung und Details

Wohnfläche gesamt ca. 200 m², Grundstück ca. 535 m², zusätzliche Nutzfläche ca. 75 m²
5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
Einliegerwohnung separat zugänglich
Neue Ölheizung, gepflegte Zentralheizung, ummantelte Öltanks
Doppelt verglaste Fenster
Massive Bauweise, Satteldach
Fliesenböden, teilweise aufgearbeitete Holzböden
Garten mit Swimmingpool (Pool 4 × 8 m), Gartennutzung, Terrasse
Einbauküche, Gäste-WC, Kamin
2 Außenstellplätze, weitere Flächen möglich
Unterkellert, großzügige Nutzflächen
Modernisierungen in den letzten Jahren, u. a. neue Ölheizung, Poolsanierung 2021
Außenwände mit 24 cm Dicke - außen Putz - innen 3 cm Styropor und Rigips
Innenausbau nichtragende Wände mit Rigipsplatten
Dieses vielseitige Raumangebot eignet sich perfekt für Familien mit Platzbedarf, Homeoffice-Konzepte oder Kapitalanleger, die Mieteinnahmen aus einer Einliegerwohnung generieren möchten.

Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Alles zum Standort

Der Bungalow befindet sich in einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage von Sponheim, einer traditionsreichen Weinbaugemeinde im Landkreis Bad Kreuznach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Weinbergen, sanften Hügeln und viel Natur. Trotz dieser idyllischen Lage profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren.
Vor Ort:
Sponheim bietet eine sehr gute Grundversorgung und ein lebendiges Gemeindeleben. Neben Weingütern, Gastronomiebetrieben und kleinen Handwerksfirmen finden sich Sport- und Freizeitangebote, Vereine sowie ein Kindergarten. Das nahe gelegene Wallhausen und Rüdesheim/Nahe erweitern das Angebot um weitere Geschäfte, Ärzte, Apotheken und Grundschulen.
Bildung und Betreuung:
Kindergarten in Sponheim selbst
Grundschulen in den Nachbargemeinden (z. B. Wallhausen, Gutenberg)
Weiterführende Schulen, Berufs- und Fachschulen in Bad Kreuznach (15 Autominuten)
Hochschulen und Universitäten in Mainz und Bingen in ca. 35–40 Minuten erreichbar
Freizeit und Erholung:
Golfclub Stromberg & Land & Golfhotel Stromberg in ca. 10 Minuten Fahrzeit
Premiumwanderwege wie der Soonwaldsteig, der Nahehöhenweg oder der Rhein-Nahe-Weinwanderweg starten quasi vor der Haustür
Nahetal und Rheinhessen bieten ein reiches Angebot an Weingütern, Straußwirtschaften und Restaurants
Sportplätze, Tennis, Reitmöglichkeiten und Hallenbäder in den umliegenden Gemeinden
Naturfreunde profitieren von Rad- und Wanderwegen in die Weinberge und zum Hunsrück
Verkehrsanbindung:
Trotz der ruhigen Lage ist Sponheim hervorragend angebunden:
Bad Kreuznach Innenstadt: ca. 15 Minuten
Bingen am Rhein: ca. 20 Minuten
Mainz/Wiesbaden: ca. 35–40 Minuten
Flughafen Frankfurt: ca. 50–55 Minuten
Autobahn A61 (Anschluss Richtung Mainz/Koblenz): ca. 15 Minuten
Bahnhöfe in Langenlonsheim und Bad Kreuznach mit direkten Verbindungen nach Mainz, Bingen, Koblenz und Frankfurt
Diese Kombination aus erholsamer, naturnaher Lage und hervorragender Infrastruktur macht Sponheim zu einem besonders attraktiven Wohn- und Investitionsstandort. Sie genießen Ruhe, Natur und Privatsphäre – und bleiben dennoch flexibel in alle Richtungen.

Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25416018 - 55595 Sponheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

Mannheimer Str. 92, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com