Sponheim

Idylle familiale à Sponheim – bungalow avec jardin, piscine et appartement indépendant

CODE DU BIEN: 25416018



PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 535 m^2

CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25416018
Surface habitable	ca. 200 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	369.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.09.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	315.6 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété

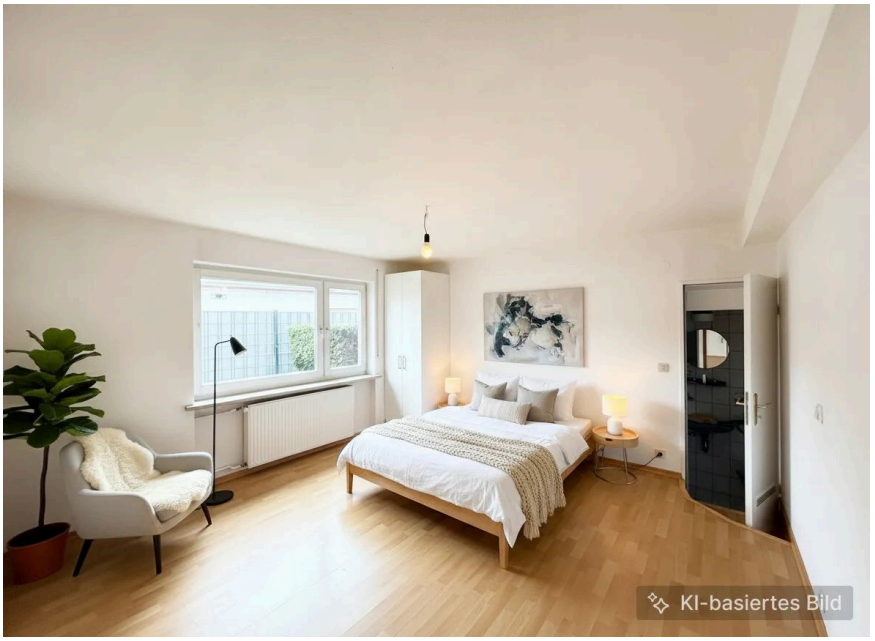




CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété

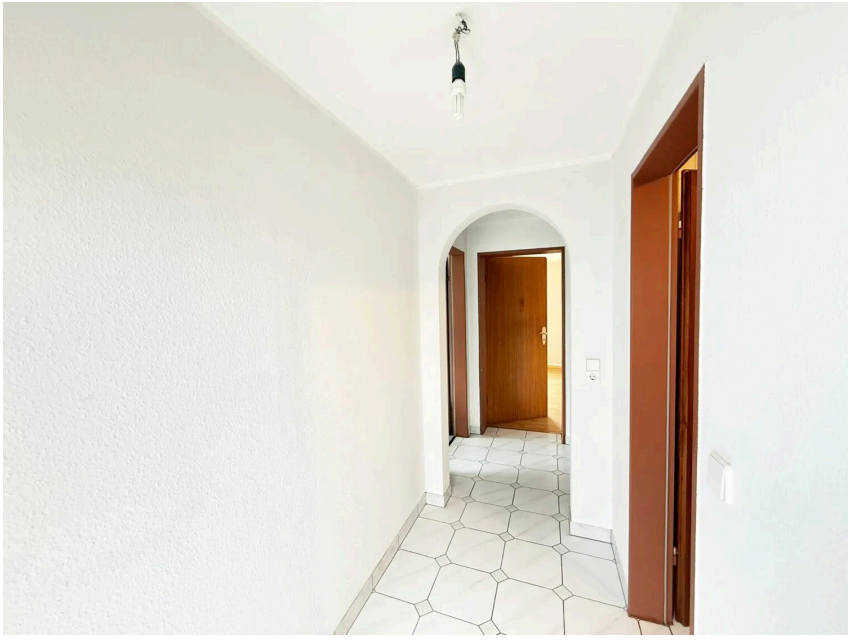




CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

Une première impression

Ce spacieux bungalow avec appartement indépendant représente une opportunité rare dans un quartier calme de Sponheim, près de Bad Kreuznach. Offrant environ 220 m² de surface habitable sur un terrain de 535 m², la propriété allie espace généreux, construction solide et de nombreuses possibilités d'aménagement. Idéale pour une famille multigénérationnelle, un espace combinant vie et travail, ou encore pour générer des revenus locatifs, la maison offre une grande flexibilité et un volume de vie exceptionnel. La combinaison d'une construction robuste, d'un excellent état et d'un système de chauffage moderne constitue un atout précieux pour les futurs propriétaires. Construit en 1968 selon des méthodes de construction éprouvées, le bungalow a été régulièrement entretenu et modernisé au fil des ans. La pièce de vie principale, véritable cœur de la maison, se distingue par ses espaces ouverts et ses grandes fenêtres. Un appartement indépendant est également disponible, idéal pour accueillir des invités, de la famille ou pour un investissement locatif.

CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

Détails des commodités

Wohnfläche gesamt ca. 220 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.

CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 315.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25416018 - 55595 Sponheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nina Seichter

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com