Sponheim

# Idillio familiare a Sponheim: bungalow con giardino, piscina e appartamento separato

*Codice oggetto: 25416018*



PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 $m^2$ • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 535 $m^2$

Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25416018 |
| Superficie netta | ca. 200 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1968 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 369.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Olio |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.09.2035 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 315.6 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1968 |

Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà






Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà






Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà






Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà






Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà






Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà






Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà






Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà





Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà






Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà

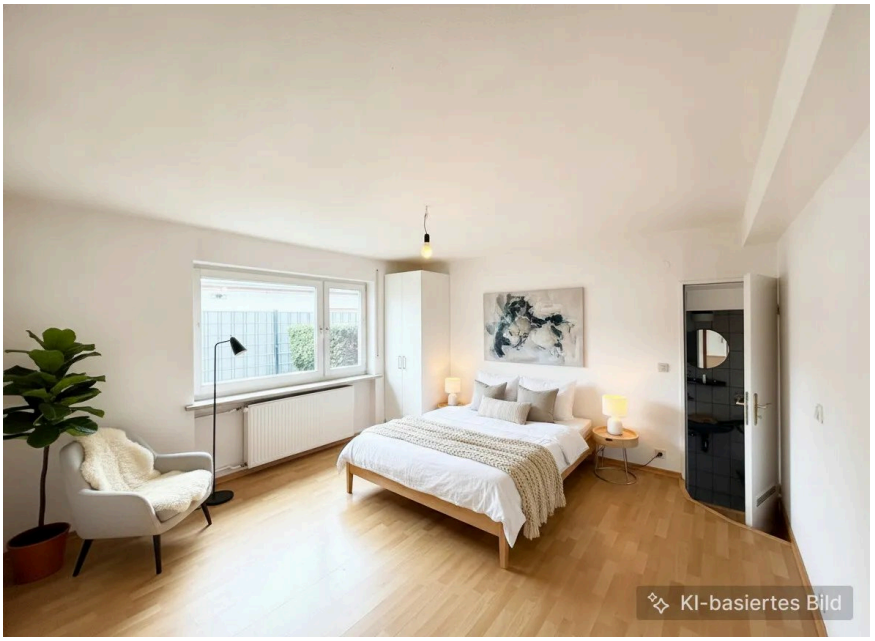




Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà





Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà

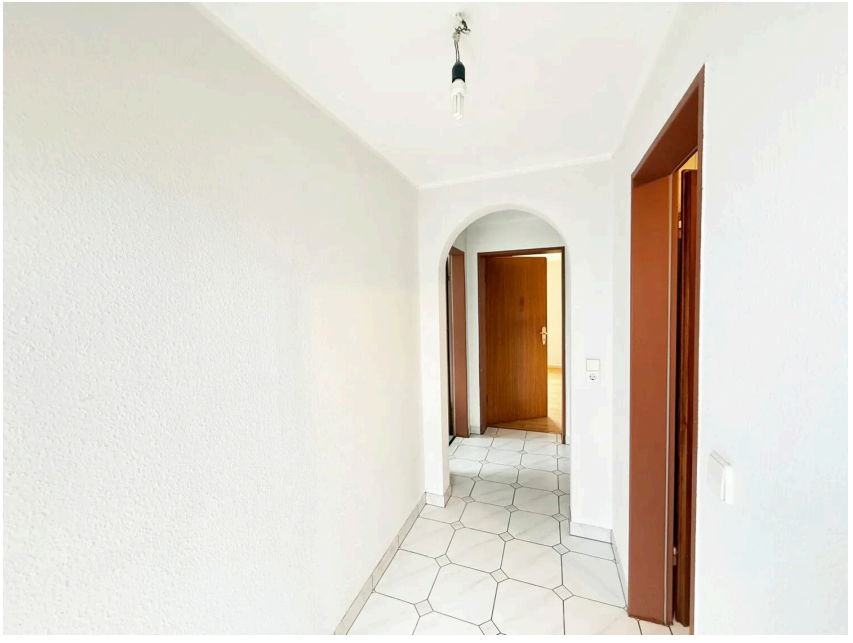




Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà





Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# La proprietà



Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# Planimetrie






Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# Una prima impressione

Questo spazioso bungalow con appartamento separato rappresenta una rara opportunità in una posizione tranquilla a Sponheim, vicino a Bad Kreuznach. Con circa 220 m² di superficie abitabile e un terreno di 535 m², la proprietà combina ampi spazi, una costruzione solida e interessanti opzioni di utilizzo. Che si tratti di una vita multigenerazionale, di una combinazione di vita e lavoro o di una generazione di reddito aggiuntivo tramite affitti, la casa offre un elevato grado di flessibilità e un'eccezionale quantità di spazio. La combinazione di una costruzione solida, di condizioni ben tenute e di una moderna tecnologia di riscaldamento crea una base sostenibile per i futuri proprietari. Il bungalow è stato costruito nel 1968 con solidi metodi di costruzione ed è stato costantemente mantenuto e modernizzato nel corso degli anni. Il cuore della casa è l'abitazione principale con zone giorno open space e ampie finestre. È disponibile anche un appartamento separato, ideale per ospiti, familiari o per scopi di affitto.

Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25416018 - 55595 Sponheim

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nina Seichter

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com