Bad Sobernheim

- RESERVIERT - Architektur mit Seele – charaktervolles Anwesen auf eigenem Waldgrundstück

Objektnummer: 26416009



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 6820 m²

Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

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

Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26416009
Wohnfläche	ca. 250 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1955
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.04.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	327.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Die Immobilie

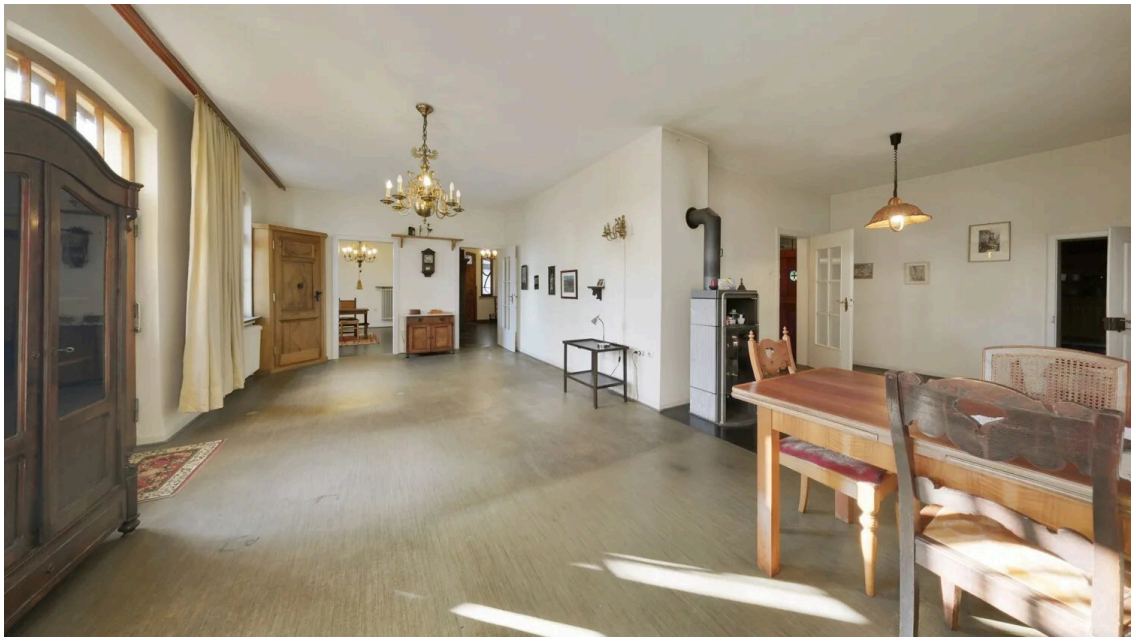




Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Grundrisse



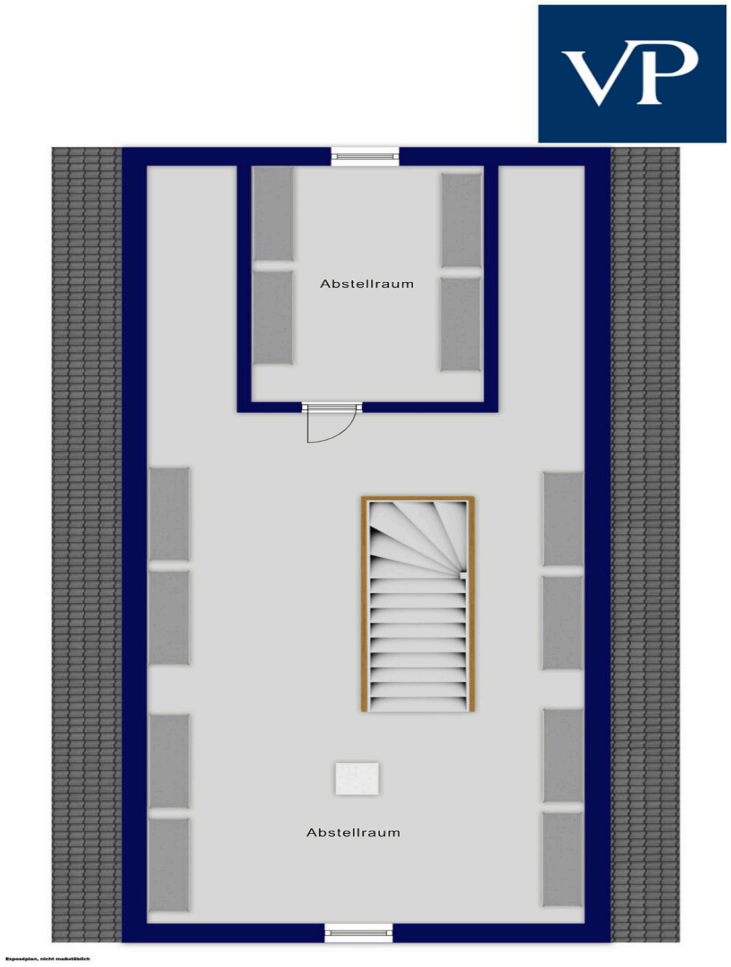
Kopiervorlage, nicht maßstäblich



Skizze, nicht maßstäblich



Riposdplan, nicht maßstäblich



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: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint Geschichte, architektonische Qualität und ein beeindruckendes Grundstück zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber besonderer Immobilien.
Das im Jahr 1955 errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 6.820 m² großen Grundstück und bietet mit rund 250 m² Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern ein großzügiges Raumangebot. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass es sich nicht um ein gewöhnliches Haus handelt, sondern um ein gewachsenes Zuhause mit eigenständiger Handschrift und besonderer Ausstrahlung.
Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie sind die original erhaltenen Bleiverglasungen, die als Meistermann-Fenster ein kunsthistorisch wertvolles Detail darstellen. Die reduzierte, grafische Formensprache verleiht dem Eingangsbereich eine außergewöhnliche, nahezu kontemplative Atmosphäre und unterstreicht die architektonische Besonderheit des Hauses.
Auch im Inneren setzt sich dieser Anspruch fort. Massiv gefertigte Holztüren, originale Einbauten sowie ausgewählte Details aus der Bauzeit prägen das Erscheinungsbild und vermitteln Authentizität sowie handwerkliche Qualität. Diese Elemente sind kein nachträgliches Stilmittel, sondern integraler Bestandteil der Architektur.
Das Haus überzeugt durch eine klare Raumstruktur mit großzügigen Zimmern, mehreren Wohnbereichen sowie vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.
Das weitläufige Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet zahlreiche Perspektiven – von einer naturnahen Gartengestaltung bis hin zu individuellen Nutzungskonzepten. Besonders hervorzuheben sind die auf dem Gelände verteilten Sandsteinskulpturen, die aus verschiedenen kirchlichen Zusammenhängen stammen und dem Anwesen eine außergewöhnliche, fast museale Atmosphäre verleihen. Der gewachsene Baumbestand verleiht dem Anwesen eine besondere Ruhe und Atmosphäre.
Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. In den vergangenen Jahren wurden einzelne Maßnahmen durchgeführt, jedoch entspricht der überwiegende Teil der Ausstattung nicht mehr dem heutigen technischen Standard. Dies eröffnet die Möglichkeit, die vorhandene Substanz behutsam zu modernisieren und den ursprünglichen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.
Ein Objekt für Kenner, die das Besondere suchen und das Potenzial eines Hauses mit Geschichte zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Ausstattung und Details

Baujahr ca. 1955 - Anbau 1964/1966
ca. 250 m² Wohnfläche
ca. 6.820 m² Grundstück
8 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
mehrere Balkone und Terrassen
großzügiger, vielseitig nutzbarer Grundriss
originale Holztüren und Einbauten
originale Bleiverglasungen (Meistermann-Fenster)
teilweise erneuerte Fenster (unterschiedliche Baujahre)
Ölzentralheizung
unterkellert
Kamin ist vorhanden - hier muss jedoch die Brennkammer getauscht werden
Garage sowie weitere Stellplätze
Besonderheiten
außergewöhnlich großes Grundstück
originale Meistermann-Fenster mit kunsthistorischem Bezug
architektonisch eigenständiges Gebäude mit Charakter
vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
hohe Privatsphäre durch gewachsene Grundstücksstruktur
seltene Kombination aus Größe, Geschichte und Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

Alles zum Standort

Bad Sobernheim, staatlich anerkanntes Heilbad an der Nahe, überzeugt durch seine reizvolle Lage zwischen Hunsrück und Nordpfälzer Bergland sowie durch eine sehr gute Infrastruktur. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und verbindet naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Versorgung im Alltag.
Das Zentrum von Bad Sobernheim ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus bietet die Stadt eine gute medizinische Versorgung mit Ärzten unterschiedlicher Fachrichtungen sowie einem Krankenhaus.
Für Familien besonders attraktiv ist das umfassende Bildungsangebot: Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind vor Ort vorhanden. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot.
Die Umgebung zeichnet sich durch einen hohen Erholungswert aus. Die nahegelegene Nahe, weitläufige Wander- und Radwege sowie die landschaftlich reizvolle Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Besonders hervorzuheben ist der bekannte Barfußpfad sowie das Freilichtmuseum Bad Sobernheim, die überregionale Bekanntheit genießen.
Verkehrstechnisch ist Bad Sobernheim gut angebunden. Über die Bundesstraße B41 sind die Städte Bad Kreuznach und Idar-Oberstein schnell erreichbar. Zudem verfügt der Ort über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Mainz und Saarbrücken, was auch für Pendler attraktiv ist.
Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen, von großzügigen Grundstücken geprägten Lage. Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und unterstreicht den naturnahen Charakter des Anwesens.

Objektnummer: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

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: 26416009 - 55566 Bad Sobernheim

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