Winterbach

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten, Kachelofen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26416015



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 943 m²

Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

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

Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26416015
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	10.07.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	105.62 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

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: 26416015 - 55595 Winterbach

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Charakter und Raum für viele Lebenskonzepte!

Nicht jedes Haus überzeugt durch moderne Architektur – manche begeistern durch ihre Atmosphäre. Dieses freistehende Einfamilienhaus verbindet traditionelle Handwerkskunst, natürliche Materialien und ein großzügiges Raumangebot zu einem Zuhause mit unverwechselbarem Charakter. Sichtbare Holzbalken, ein zentral platzierter Kachelofen sowie liebevoll erhaltene Details – darunter ein rund 300 Jahre altes Mühlenfenster aus mundgeblasenem Glas (laut Eigentümer) – prägen das Wohngefühl und verleihen der Immobilie ihre besondere Ausstrahlung.
Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 943 m² großen, eingewachsenen Grundstück und wurde nach Angaben des Eigentümers seit ihrer Errichtung ausschließlich als privat genutztes Feriendomizil genutzt. Der gepflegte Gesamtzustand spiegelt diesen sorgsamen Umgang mit der Immobilie bis heute wieder.
Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich, der durch sichtbare Holzbalken, große Fensterflächen und den zentral platzierten Kachelofen geprägt wird. Von hier aus öffnet sich der Blick in den liebevoll angelegten Garten mit seinem gewachsenen Baumbestand, während der direkte Zugang zur Terrasse Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbindet. Eine teilweise überdachte Terrasse mit ausfahrbarer Markise lädt dazu ein, sonnige Tage ebenso wie entspannte Abende im Freien zu genießen.
Direkt angrenzend befindet sich die großzügige Wohnküche mit integriertem Essbereich. Massive Holzeinbauten, eine gemütliche Sitzbank und das historische Mühlenfenster schaffen eine warme Atmosphäre und machen diesen Bereich zu einem Ort, an dem Kochen und gemeinsames Beisammensein im Mittelpunkt stehen.
Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und bietet damit komfortables Wohnen auf einer Ebene.
Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige, offen gestaltete Bereich eignet sich beispielsweise als Wohn-, Arbeits- oder Schlafbereich und lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenskonzepte anpassen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Aufgrund der vorhandenen Raumaufteilung lässt sich hier bei Bedarf ein separater Küchenbereich integrieren, wodurch sich eine vom Erdgeschoss weitgehend unabhängige Wohnebene realisieren ließe.
Auch das Untergeschoss bietet vielseitige Perspektiven. Über einen separaten Eingang mit Windfang gelangen Sie in einen großzügigen Bereich mit vorbereiteten Küchenanschlüssen, einem Schlafzimmer sowie vorbereiteten Sanitäranschlüssen. Die Sanitäreinrichtungen wurden bislang nicht installiert. Die schriftliche Bestätigung beziehungsweise Genehmigung zur vollständigen Berücksichtigung des Dachgeschosses sowie des vorgesehenen Einliegerbereichs im Untergeschoss als

Wohnfläche wird derzeit eingeholt. Strom, Wasser und Zentralheizung sind für den vorgesehenen Einliegerbereich bereits separat geführt. Dadurch eignet sich dieser Bereich perspektivisch beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, einen Gästebereich oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Das parkähnlich wirkende Grundstück bietet viel Platz für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien. Durch den gewachsenen Baumbestand und die umlaufende Bepflanzung entsteht ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Großzügige Rasenflächen und verschiedene Sitzmöglichkeiten unterstreichen den besonderen Charakter des Außenbereichs.
Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Garage mit direktem Zugang ins Haus sowie insgesamt bis zu fünf Außenstellplätze.
Die vorhandene Buderus-Ölheizung ist funktionsfähig, wurde nach Angaben des Eigentümers jedoch über viele Jahre hinweg nicht genutzt. Beheizt wurde die Immobilie ausschließlich über den Kachelofen, der das Wohnkonzept des Hauses bis heute prägt. Zusätzlich steht ein weiterer Schornsteinzug zur Verfügung, der grundsätzlich den Anschluss einer weiteren Feuerstätte, beispielsweise eines Holz- oder Pelletofens, ermöglicht. Die konkrete Ausführung ist fachlich sowie mit dem zuständigen Schornsteinfeger abzustimmen. Für die Warmwasserbereitung stehen unabhängig vom Betrieb der Ölheizung zusätzlich zwei Durchlauferhitzer zur Verfügung.
Dieses Einfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine besondere Atmosphäre und hochwertige handwerkliche Details, sondern auch durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder als Zuhause mit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier eröffnet sich Raum für individuelle Wohnkonzepte in naturnaher Umgebung.

Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Ausstattung und Details

Allgemein
- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 1984 (Fertigstellung 1986)
- Ca. 943 m² Grundstück
- Ausschließlich als privates Feriendomizil genutzt
- Außergewöhnlich gepflegter Gesamtzustand

Wohnen
- Sichtbare Holzbalkenkonstruktion
- Großzügiger Wohnbereich
- Kachelofen als zentrale Wärmequelle
- Historisches Mühlenfenster aus mundgeblasenem Glas (laut Eigentümer)
- Wohnküche mit Essbereich und massiven Holzeinbauten

Außenbereich
- Großzügige Terrasse
- Teilweise mit ausfahrbarer Markise
- Direkter Gartenzugang aus Wohn- und Essbereich
- Balkon im Dachgeschoss
- Eingewachsener Garten mit viel Privatsphäre

Dachgeschoss
- Großzügiger, flexibel nutzbarer Bereich
- Wohn-, Arbeits- oder Schlafbereich denkbar
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Schriftliche baurechtliche Einordnung als Wohnfläche derzeit in Klärung

Untergeschoss
- Separater Eingang mit Windfang
- Schlafzimmer
- Vorbereitete Küchenanschlüsse
- Vorbereitete Sanitäranschlüsse
- Potenzial für Einliegerbereich oder Mehrgenerationenwohnen (vorbehaltlich Genehmigung)
- Zusätzlicher Schornsteinzug für Holz-/Pelletofen vorhanden
- Strom, Wasser und Zentralheizung bereits separat für den vorgesehenen Einliegerbereich bereits separat geführt.

Technik
- Buderus-Ölheizung vorhanden und funktionsfähig
- Beheizung in den letzten Jahren ausschließlich über Kachelofen
- Zwei Durchlauferhitzer für Warmwasser bei ausgeschalteter Zentralheizung
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Stellplätze

- Großzügige Garage mit direktem Hauszugang
- Bis zu fünf Außenstellplätze

Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße der Ortsgemeinde Winterbach im Landkreis Bad Kreuznach. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaft. Hier wohnen Menschen, die Ruhe nicht als Verzicht, sondern als bewusste Entscheidung für mehr Lebensqualität verstehen.
Als staatlich anerkannter Erholungsort liegt Winterbach eingebettet in die reizvolle Landschaft des südlichen Hunsrücks am Rande des Soonwaldes. Die waldreiche Umgebung, weitläufige Wander- und Radwege sowie die unmittelbare Nähe zur Natur verleihen dem Ort einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sorgt die dörfliche Struktur für ein familiäres Umfeld und eine hohe Wohnqualität.
Für den täglichen Bedarf bietet Winterbach unter anderem einen Dorfladen, eine Kindertagesstätte, ein beheiztes Freibad sowie ein aktives Vereinsleben, das den gemeinschaftlichen Charakter des Ortes unterstreicht. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche gastronomische und kulturelle Angebote finden Sie in den nahegelegenen Städten Bad Sobernheim, Bad Kreuznach und Kirn.
Auch verkehrstechnisch ist Winterbach gut angebunden. Über die Bundesstraße B41 erreichen Sie die umliegenden Städte sowie die Rhein-Nahe-Region in kurzer Zeit. Der Bahnhof in Bad Sobernheim bietet zudem regelmäßige Regionalverbindungen unter anderem in Richtung Mainz, Saarbrücken und Frankfurt und ergänzt die gute Erreichbarkeit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
Die Lage vereint damit die Vorzüge naturnahen Wohnens mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte. Ein Wohnumfeld, das gleichermaßen Familien, Paaren und allen gerecht wird, die Wert auf Ruhe, Natur und eine hohe Lebensqualität legen.

Objektnummer: 26416015 - 55595 Winterbach

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: 26416015 - 55595 Winterbach

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