Feilbingert

Ein Rückzugsort für Individualisten – hochwertiges Wochenenddomizil in traumhafter Naturlage

Objektnummer: 26416017



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 1800 m²

Objektnummer: 26416017 - 67824 Feilbingert

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

Objektnummer: 26416017 - 67824 Feilbingert

Auf einen Blick

Objektnummer	26416017
Wohnfläche	ca. 84 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Ferienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26416017 - 67824 Feilbingert

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26416017 - 67824 Feilbingert

Die Immobilie





Objektnummer: 26416017 - 67824 Feilbingert

Die Immobilie





Objektnummer: 26416017 - 67824 Feilbingert

Die Immobilie





Objektnummer: 26416017 - 67824 Feilbingert

Die Immobilie

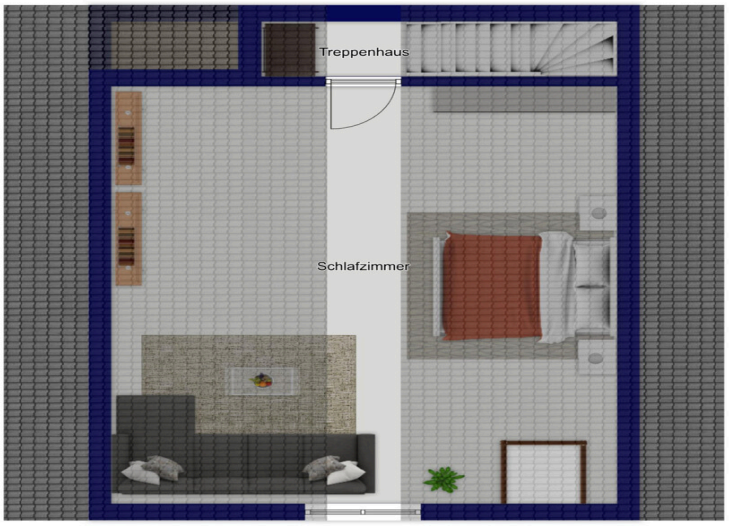


Objektnummer: 26416017 - 67824 Feilbingert

Grundrisse



Kopiervorlage, 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: 26416017 - 67824 Feilbingert

Ein erster Eindruck

Privates Refugium in absoluter Naturlage – hochwertiges Ferien-/Wochenendhaus mit besonderem Charakter
Es gibt Immobilien, die sich nicht allein über Quadratmeter, Baujahr oder Ausstattungsdetails erklären lassen. Dieses Anwesen im Lüssert-Schlehenbusch ist ein solcher Ort. Eingebettet in ein gewachsenes, terrassenartig angelegtes Naturgrundstück eröffnet sich hier ein außergewöhnliches Refugium für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und Abstand vom Alltag suchen, ohne dabei auf Komfort, Substanz und technische Ausstattung verzichten zu wollen.
Das genehmigte Ferien-/Wochenendhaus wurde im Jahr 2005 errichtet und präsentiert sich mit einer für diese Objektart bemerkenswert hochwertigen Ausstattung. Bereits der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss vermittelt ein besonderes Raumgefühl: hell, offen und durch große Fensterelemente eng mit der umgebenden Natur verbunden. Doppelflügelige Türen führen direkt auf die Terrasse und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innenraum und Außenbereich. Licht, Grün und Ruhe werden hier zu einem wesentlichen Bestandteil des Wohngefühls.
Im Erdgeschoss überzeugt die Immobilie mit einem gepflegten Granitboden, Fußbodenheizung, einer voll ausgestatteten Einbauküche sowie einem großzügigen, modernisierten Badezimmer. Das Bad wurde mit Naturstein, großzügiger Dusche, Glasabtrennung, klarer Linienführung und stimmiger Beleuchtung gestaltet. Es unterstreicht den Anspruch dieses Hauses, deutlich mehr zu sein als ein einfaches Wochenenddomizil.
Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen offenen, wohnlichen Bereich mit Ahornparkett und angenehmer Atmosphäre. Es eignet sich ideal als Schlafbereich, Atelier, Arbeitsbereich, Rückzugsraum oder kombinierter Wohn- und Kreativbereich. Eine bereits vorhandene Deckenöffnung zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss eröffnet zudem die Möglichkeit, bei Bedarf einen Lifter beziehungsweise eine vertikale Verbindungslösung vorzusehen. Dies kann die Nutzungsperspektive des Hauses zusätzlich erweitern.
Auch technisch ist das Objekt für ein Ferien-/Wochenendhaus außergewöhnlich ausgestattet. Strom, Wasser, Glasfaser, TV, Flüssiggasversorgung, Fußbodenheizung, eigenes Klärsystem, zahlreiche Steckdosen, elektrische Rollläden, abschließbare Fenster und Terrassentüren sowie ein strukturierter Technikbereich sind vorhanden. Ergänzt wird das Anwesen durch ein Carport, ein Gartenhaus, eine Zisterne und eine großzügige Außenanlage mit Treppen, Mauern, Bepflanzung und verschiedenen nutzbaren Ebenen.
Das Grundstück ist kein klassischer Garten, sondern ein naturnahes, hanglagiges Refugium mit altem Baumbestand, terrassierter Struktur, Rückzugsmöglichkeiten und hohem Privatsphärecharakter. Wer ein pflegeleichtes Stadthaus sucht, wird hier nicht fündig. Wer jedoch einen besonderen Ort sucht, an dem Ruhe, Natur, Eigenständigkeit und Abstand im Mittelpunkt stehen, findet hier eine seltene Gelegenheit.

An der rückwärtigen Haushälfte ist der Außenanstrich noch abschließend zu vollenden. Dieser Punkt ist überschaubar und gibt dem künftigen Eigentümer zugleich die Möglichkeit, die äußere Gestaltung final nach eigenem Geschmack abzurunden.
Dieses Anwesen ist kein gewöhnliches Haus und auch kein Objekt für die breite Masse. Es ist ein hochwertiges Ferien-/Wochenenddomizil für Individualisten, Naturliebhaber und Ruhesuchende, die das Besondere erkennen und einen Ort suchen, der sich bewusst vom klassischen Wohnen unterscheidet.
Hinweis: Das Objekt befindet sich in einem Wochenendhausgebiet. Eine etwaige Nutzung als dauerhafter Hauptwohnsitz ist nicht zugesichert und vom Käufer eigenständig mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Objektnummer: 26416017 - 67824 Feilbingert

Ausstattung und Details

Objektart: Genehmigtes Ferien-/Wochenendhaus / privates Rückzugsdomizil
Ort: Feilbingert, Ortsteil Lüssert-Schlehenbusch
Baujahr: ca. 2005
Nutzung: Ferien- und Wochenendnutzung im Wochenendhausgebiet
Hinweis zur Nutzung: Eine etwaige dauerhafte Nutzung als Hauptwohnsitz ist nicht zugesichert und vom Käufer eigenständig mit den zuständigen Behörden zu prüfen.
Besonderheit: Absolute Rückzugslage mit hoher Privatsphäre und gleichzeitig vorhandener Infrastruktur
Flächen und Aufteilung
Wohnfläche: ca. 84 m²
Gesamtfläche: ca. 118 m²
Grundstück: ca. 1.800 m² naturnahes Hanggrundstück
Zimmer: 2 beziehungsweise offen nutzbare Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereiche
Geschosse: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Raumkonzept: Offener Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, flexibel nutzbarer Bereich im Dachgeschoss
Ausstattung innen
Bodenbeläge: Granit im Erdgeschoss, Ahornparkett im Dachgeschoss
Heizung: Flüssiggas, Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper im Dachgeschoss
Bad: Hochwertig modernisiertes Duschbad mit Naturstein, Glasabtrennung und klarer Gestaltung
Küche: Voll ausgestattete Einbauküche
Fenster und Türen: Große Fensterelemente, abschließbare Fenster und Terrassentüren
Komfort: Elektrische Rollläden, zahlreiche Steckdosen, angenehme Belichtung und direkter Terrassenzugang
Technik und Versorgung
Strom: Vorhanden
Wasser: Vorhanden
Internet: Glasfaser vorhanden
TV: Vorhanden
Abwasser: Eigenes Klärsystem / Biokläranlage
Wasserreserve: Zisterne laut Vorunterlagen
Elektro/Technik: Strukturierte Elektroverteilung, viele Steckdosen, Technik- und Abstellbereiche
Vertikale Verbindung: Vorbereitete Deckenöffnung für einen möglichen Lifter zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss
Außenbereich und Grundstück
Grundstückscharakter: Naturnahes, terrassenartig angelegtes Hanggrundstück
Bepflanzung: Gewachsener Baumbestand und grüne Einbettung
Außenflächen: Terrasse, Treppenanlagen, Natursteinmauern und verschiedene

nutzbare Ebenen
Nebengebäude: Carport, Gartenhaus, Technik- und Abstellbereiche
Zufahrt/Sicherheit: Hoftor vorhanden
Gestaltung: Die rückwärtige Haushälfte benötigt noch die abschließende Fertigstellung des Außenanstrichs.
Zielgruppe
Ideal für Menschen, die Ruhe, Natur, Privatsphäre und Abstand zum Alltag suchen. Besonders geeignet als Ferien-/Wochenenddomizil, privater Rückzugsort, Kreativplatz oder naturnahes Refugium für Individualisten.

Objektnummer: 26416017 - 67824 Feilbingert

Alles zum Standort

Abgeschieden, naturnah, außergewöhnlich ruhig
Das Anwesen befindet sich im Lüssert-Schlehenbusch, einem Wochenendhausgebiet der Ortsgemeinde Feilbingert im Landkreis Bad Kreuznach. Die Lage ist bewusst nicht urban, nicht klassisch wohngebietstypisch und nicht mit einem gewöhnlichen Wohnhausstandort vergleichbar. Sie ist geprägt von Natur, Wald, Hanglage, Privatsphäre und einer außergewöhnlichen Distanz zum Alltag.
Genau darin liegt der besondere Charakter dieser Immobilie. Das Grundstück befindet sich abseits klassischer Ortsbebauung, eingebettet in eine grüne Umgebung mit gewachsenem Baumbestand und terrassenartiger Topografie. Bereits die Anfahrt macht deutlich, dass es sich hier nicht um ein Objekt für die breite Masse handelt, sondern um einen besonderen Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Natur und Eigenständigkeit bewusst suchen.
Feilbingert liegt in der reizvollen Rhein-Nahe-Region, eingebettet zwischen Nordpfälzer Bergland, Weinlandschaft und Nahetal. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und naturnahe Freizeitgestaltung. Gleichzeitig sind Bad Kreuznach, Bad Münster am Stein-Ebernburg und Bad Sobernheim mit ihren Einkaufs-, Versorgungs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten mit dem Auto erreichbar.
Auch die überregionale Anbindung ist für ein derart naturnah gelegenes Refugium interessant. Mainz, Wiesbaden und Kaiserslautern sind je nach Route in gut erreichbarer Distanz, ebenso das Rhein-Main-Gebiet. Damit eignet sich das Objekt insbesondere auch für Interessenten, die aus dem städtischen Umfeld kommen und einen bewussten Gegenpol zu Alltag, Verkehr, Termindruck und permanenter Erreichbarkeit suchen.
Die Immobilie eignet sich besonders als Ferien-/Wochenenddomizil, privater Rückzugsort, Arbeits- und Kreativplatz oder Naturrefugium. Wer eine klassische Wohnlage mit direkter Nachbarschaft, urbanem Umfeld und kurzen Wegen sucht, wird hier nicht fündig. Wer jedoch absolute Ruhe, Eigenständigkeit, Privatsphäre und einen außergewöhnlichen Ort mit Substanz und Charakter sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit.
Hinweis zur Nutzung:
Das Objekt befindet sich in einem Wochenendhausgebiet. Eine etwaige Nutzung als dauerhafter Hauptwohnsitz ist nicht zugesichert und vom Käufer eigenständig mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Objektnummer: 26416017 - 67824 Feilbingert

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