Stromberg / Schindeldorf

Neuwertiges Familienhaus mit Weitblick, Energieklasse A, PV, KNX-SmartHome und hochwertiger Technik

Objektnummer: 26416018



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 645 m²

Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

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

Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26416018
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

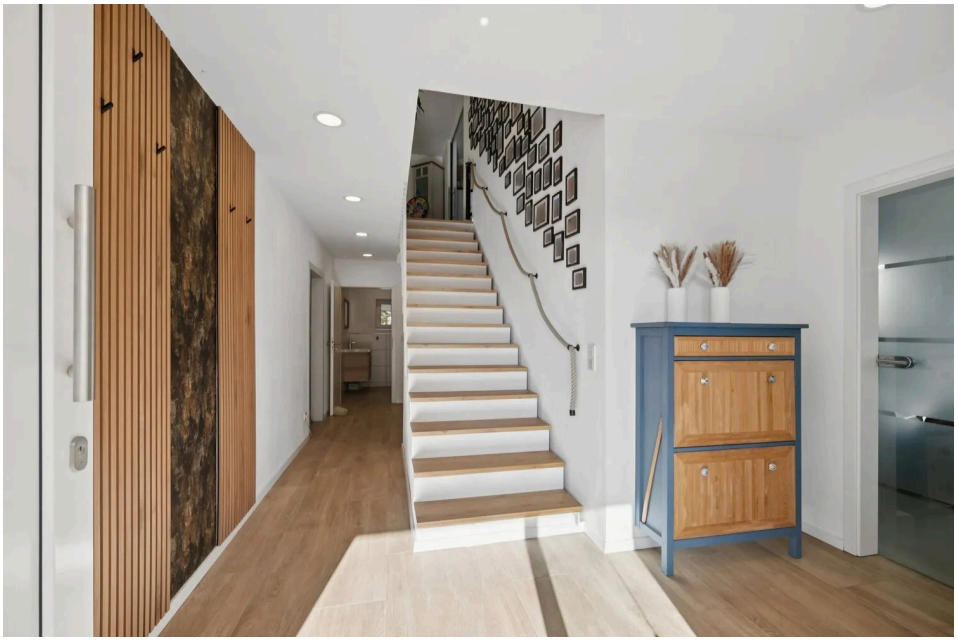
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.02.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	37.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

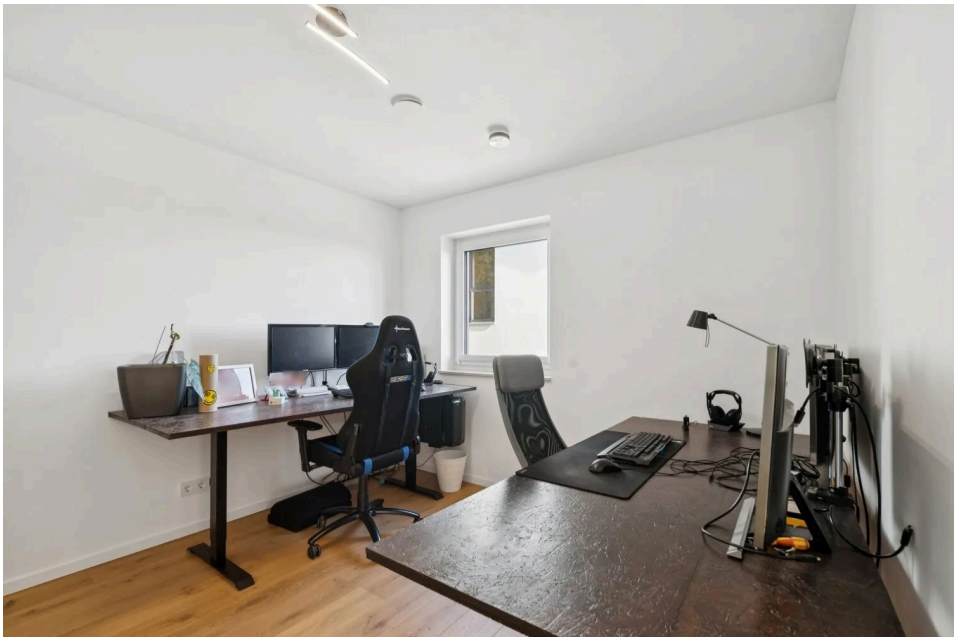
Die Immobilie





Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Die Immobilie

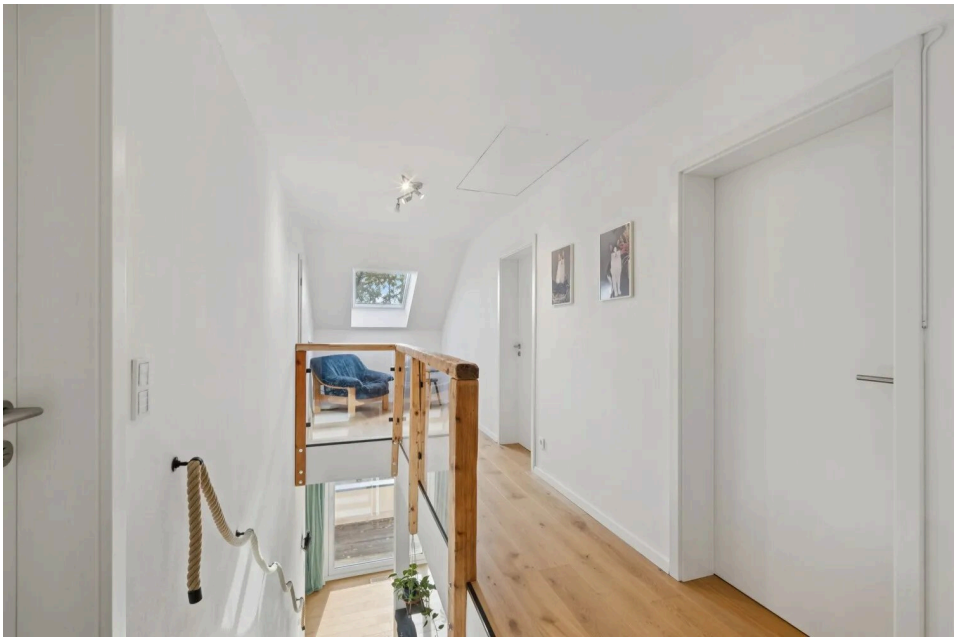




Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Die Immobilie



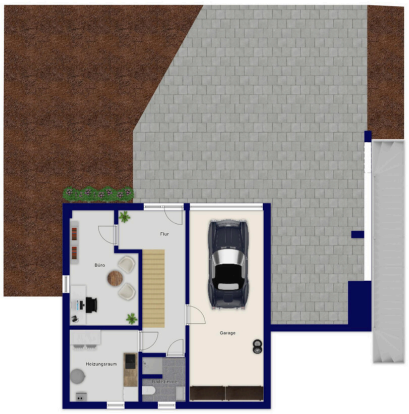
Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

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: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Stromberg-Schindeldorf verbindet ein großzügiges Raumangebot mit moderner Gebäudetechnik und einer ruhigen Lage im Grünen. Große Fensterflächen, eine offene Wohnebene und die weitläufige Terrasse prägen das Wohnen. Separate Zimmer bieten Platz für Rückzug, Gäste und das Arbeiten von zu Hause.

Das 2020 in massiver Bauweise errichtete Haus verfügt über ca. 200 m² Wohnfläche und ca. 50 m² Nutzfläche. Acht Zimmer verteilen sich auf drei Ebenen. Die Aufteilung trennt den gemeinsamen Wohnbereich von den privaten Räumen und eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Die Immobilie liegt am Wendehammer in einem Wohngebiet mit wenig Durchgangsverkehr. Das ca. 645 m² große Grundstück wird durch alten Baumbestand und den rückwärtig angrenzenden Wald- und Naturbereich geprägt. Von der Wohnebene und der Terrasse öffnet sich der Blick in die Umgebung.

Die Eingangsebene befindet sich im Erdgeschoss. Ein heller Eingangsbereich mit Treppenaufgang empfängt Bewohner und Besucher. Ein zusätzliches Zimmer eignet sich als Gästezimmer, Arbeitsraum oder für ein Hobby. Ein Tageslichtbad mit Dusche sowie Hauswirtschafts- und Technikflächen ergänzen diese Ebene.

Die Doppelgarage mit zwei Garagenstellplätzen bietet einen direkten Zugang ins Haus. Dadurch bleiben die Wege beim Ankommen und beim Transport von Einkäufen kurz. Ein Carport und weitere Außenstellplätze ergänzen die Parkmöglichkeiten.

Im Obergeschoss liegt die zentrale Wohnebene. Der offene Wohn- und Essbereich erhält durch große Fensterflächen viel Tageslicht. Bereiche für eine Sofalandschaft und einen Esstisch lassen sich miteinander verbinden. Der Kamin setzt einen wohnlichen Akzent und schafft besonders in der kühleren Jahreszeit einen angenehmen Mittelpunkt. Parkettboden unterstreicht den warmen Charakter der Räume.

Die Küche mit Kochinsel schließt unmittelbar an den Essbereich an. Sie bietet Arbeitsfläche und Stauraum und hält die Verbindung zum gemeinsamen Geschehen offen. Ob alltägliches Kochen, gemeinsame Mahlzeiten oder Besuch von Freunden: Die Wege zwischen Küche, Esstisch und Terrasse sind kurz. Ein separates Büro ermöglicht konzentriertes Arbeiten in einem eigenen Raum. Das modern gestaltete Gäste-WC vervollständigt diese Ebene.

Die ca. 34 m² große Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen. Hier finden ein Esstisch und eine zusätzliche Sitzecke ihren Platz. Sie bietet Raum für das Frühstück im Freien, gemeinsame Sommerabende oder eine ruhige Pause mit Blick ins Grüne. Durch den direkten Zugang von der Wohnebene lässt sie sich in den Alltag einbinden.

Der Garten erhält durch seinen alten Baumbestand eine gewachsene Atmosphäre. Die Bäume geben dem Außenbereich Struktur und schaffen an warmen Tagen schattige Plätze. Rückwärtig schließt sich ein Wald- und Naturbereich an. Eine Zisterne mit ca. 10.000 Litern Fassungsvermögen steht für die Gartenbewässerung zur Verfügung.

Das Dachgeschoss bildet den privaten Bereich des Hauses. Neben dem Schlafzimmer befinden sich hier zwei weitere Zimmer, die als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Eine separate Ankleide bietet Platz für Kleidung und persönliche Dinge. Der auf 1,25 m erhöhte Kniestock verbessert die Nutzbarkeit der Flächen unter den Dachschrägen. Parkettböden führen die wohnliche Gestaltung der Hauptebene fort. Das Badezimmer mit Doppelwaschtisch ergänzt das Raumangebot. Weitere Abstellmöglichkeiten befinden sich im Dachboden beziehungsweise Spitzboden.

Nach Angaben der Eigentümer sind die Innenwände im Dachgeschoss als nicht tragende Trockenbauwände ausgeführt. Dies eröffnet Möglichkeiten, die Raumaufteilung an individuelle Bedürfnisse anzupassen, etwa für eine Vergrößerung des Badezimmers. Die konkrete Umsetzung ist fachlich zu prüfen.

Die technische Ausstattung umfasst eine Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung im gesamten Haus, dreifach verglaste Fenster und eine Be- und Entlüftungsanlage. Eine Photovoltaikanlage mit ca. 8,09 kWp ergänzt die Energieversorgung. Eine daran gekoppelte Zusatzheizung nutzt überschüssigen Solarstrom zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Ein Batteriespeicher ist nicht vorhanden. Der Bedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 37,8 kWh/(m²a) und die Energieeffizienzklasse A aus.

Nach Angaben der Eigentümer liegen die derzeitigen Kosten für Gas und Strom zusammen bei ca. 180 Euro monatlich. Dem steht eine Einspeisevergütung von ca. 80 Euro monatlich gegenüber. Nach Gegenrechnung verbleibt rechnerisch eine Belastung von ca. 100 Euro monatlich. Die Angaben beziehen sich auf die derzeitige Nutzung und stellen keine Prognose für zukünftige Bewohner dar. Kosten und Erträge hängen vom Verbrauch, den Tarifen und der Stromerzeugung ab.

Ein KNX-SmartHome-System mit Tabletsteuerung, elektrische Rollläden und Fenstereinbruchkontakte ergänzen die Haustechnik. Hinzu kommen Ring-Sicherheitsaußenkameras und eine Ring-Türklingel. Der Glasfaseranschluss mit bis zu 1 Gbit/s bietet eine Grundlage für Homeoffice und digitale Anwendungen. Ein Wallbox-Anschluss ist vorbereitet; die vorhandene Wallbox ist noch nicht installiert.

Einfahrt und Vorgarten können nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden. Das Haus bietet ein vielseitiges Zuhause mit klar gegliederten Ebenen, Platz für

gemeinsame Zeit und eigenen Rückzugsräumen. Die große Terrasse und das grüne Umfeld ergänzen das Wohnangebot.

Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Ausstattung und Details

Objekt und Bauweise
– Freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise
– Baujahr 2020
– Ca. 200 m² Wohnfläche
– Ca. 50 m² Nutzfläche
– Ca. 645 m² Grundstücksfläche
– Acht Zimmer
Wohnkomfort und Ausstattung
– Hochwertige Einbauküche mit großzügiger Kochinsel
– Kamin im Wohnbereich
– Parkett in den Wohn- und Schlafbereichen
– Fliesen in weiteren Bereichen
– Fußbodenheizung im gesamten Haus
– Dreifach verglaste Fenster
– Be- und Entlüftungsanlage im gesamten Haus
Dachgeschoss und Raumgestaltung
– Auf 1,25 m erhöhter Kniestock
– Bessere Flächennutzung unter den Dachschrägen
– Nicht tragende Trockenbau-Innenwände laut Eigentümern
– Anpassung der Raumaufteilung grundsätzlich möglich
– Denkbare Badvergrößerung durch veränderte Raumaufteilung
– Umbaumöglichkeiten im Einzelfall fachlich zu prüfen
– Zusätzliche Abstellfläche im Dachboden beziehungsweise Spitzboden
Technik und SmartHome
– KNX-SmartHome-System mit Tabletsteuerung
– Elektrische Rollläden
– Fenstereinbruchkontakte
– Ring-Sicherheitsaußenkameras
– Ring-Türklingel
– Glasfaseranschluss mit bis zu 1 Gbit/s
Energie und Photovoltaik
– Gas-Zentralheizung
– Photovoltaikanlage mit ca. 8,09 kWp
– PV-gekoppelte Zusatzheizung für die Warmwasserbereitung
– Nutzung überschüssigen Solarstroms zur Warmwasserbereitung
– Kein Batteriespeicher vorhanden
– Bedarfsausweis mit Energieeffizienzklasse A
– Endenergiebedarf: 37,8 kWh/(m²a)
– Gas und Strom laut Eigentümern: derzeit ca. 180 € monatlich
– PV-Einspeisevergütung laut Eigentümern: ca. 80 € monatlich

– Kosten und Erträge abhängig von Verbrauch, Tarifen und Erzeugung
– Eigentümerangaben zur aktuellen Nutzung, keine Verbrauchsprognose

Terrasse und Außenbereich

– Ca. 34 m² große Terrasse mit Weitblick
– Garten mit altem Baumbestand
– Schattige Bereiche im Garten
– Rückwärtig angrenzender Wald- und Naturbereich
– 10.000-Liter-Zisterne zur Gartenbewässerung
– Einfahrt und Vorgarten noch nicht abschließend gestaltet
– Fertigstellung nach eigenen Vorstellungen möglich

Garage und Elektromobilität

– Doppelgarage mit zwei Garagenstellplätzen
– Direkter Zugang von der Doppelgarage ins Haus
– Zusätzlicher überdachter Stellplatz beziehungsweise Carport
– Weitere Außenstellplätze
– Wallbox-Anschluss vorbereitet
– Wallbox vorhanden, noch nicht installiert

Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

Alles zum Standort

Stromberg-Schindeldorf liegt in der waldreichen Landschaft des Hunsrücks im Landkreis Bad Kreuznach. Wohnhäuser, Gärten und umliegende Waldflächen prägen das Umfeld. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit den Versorgungsangeboten in Stromberg und einer guten regionalen Anbindung.

Die Immobilie befindet sich am Wendehammer in einem ruhigen Wohngebiet mit wenig Durchgangsverkehr. Rückwärtig schließt sich ein Wald- und Naturbereich an. Alter Baumbestand und der Blick ins Grüne unterstreichen den Charakter des Grundstücks.

In Stromberg stehen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und medizinische Angebote zur Verfügung. Kinderbetreuung, Grundschule und eine Integrierte Gesamtschule ergänzen die örtliche Infrastruktur. Weitere Angebote befinden sich insbesondere in Bingen am Rhein und Bad Kreuznach.

Die nahe gelegene Anschlussstelle Stromberg bietet Zugang zur A61 und damit Verbindungen in Richtung Rhein-Main und Koblenz. Busverbindungen ergänzen die regionale Anbindung. Über die Bahnhöfe in Bingen und Bad Kreuznach bestehen weitere Anschlüsse in Richtung Mainz und Rhein-Main.

Die umliegenden Waldgebiete bieten Möglichkeiten zum Spazierengehen, Wandern, Joggen und Radfahren. Der Golfplatz in Stromberg ergänzt das Freizeitangebot. Bewegung und Erholung im Freien lassen sich so gut in den Alltag einbinden.

Schindeldorf eignet sich für Familien, Paare und Berufstätige, die ruhig und naturnah wohnen möchten und zugleich Wert auf erreichbare Versorgung, Schulen und Verkehrsverbindungen legen.

Objektnummer: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

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: 26416018 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

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