Fürfeld

# Licht und Weite – außergewöhnliches Wohnen mit offener Galerie, Kamin und privater Gartensauna

*Objektnummer: 26416027*



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 583 m²

Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld


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

Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26416027 |
| Wohnfläche | ca. 172 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2008 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 699.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 37 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Energieausweis gültig bis | 26.08.2036 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 45.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 2008 |

Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# 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: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Ein erster Eindruck

Licht, Weite und außergewöhnliche Raumwirkung
Schon beim Betreten zeigt sich, dass dieses freistehende Einfamilienhaus kein Haus von der Stange ist. Großzügigkeit, offene Blickachsen und unterschiedliche Raumhöhen prägen die Architektur. Auf ca. 172 m² Wohnfläche verbindet die Immobilie gemeinsames Wohnen mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Familie, Gäste, Beruf und persönliche Interessen.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Wenige Stufen gliedern die einzelnen Bereiche, ohne die Offenheit des Raumkonzeptes zu unterbrechen. Besonders prägend sind die hohe Raumwirkung, das markante Bogenfenster und die offene Galerie. Das einfallende Tageslicht unterstreicht die Großzügigkeit des Wohnbereichs, während der Kamin einen behaglichen Mittelpunkt für die kühleren Monate schafft.

Der Essbereich schließt unmittelbar an den Wohnraum an und steht gleichzeitig in direkter Verbindung zur Küche. Die vorhandene Einbauküche verfügt über eine großzügige Arbeits- und Sitztheke und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Kurze Wege zwischen Küche, Essbereich und Terrassen machen diese Ebene sowohl im Alltag als auch beim Empfang von Gästen angenehm funktional.

An warmen Tagen erweitert sich das Wohnen nach draußen. Zwei Terrassen schaffen unterschiedliche Möglichkeiten für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Stunden oder einen ruhigen Platz im Freien. Der ca. 583 m² große Garten ist mit Rasenflächen und Bepflanzung gestaltet. Ein Koiteich bildet dabei einen besonderen Blickfang.

Ein weiterer Rückzugsort befindet sich unmittelbar im Garten: Das separate Saunahaus gehört zum Kaufumfang und ergänzt den Außenbereich um einen privaten Wellnessbereich. Die vorhandenen Kois können nach Absprache teilweise übernommen werden. So entsteht ein Garten, der nicht nur klassische Außenfläche, sondern einen echten zusätzlichen Lebensbereich bietet.

Im Obergeschoss setzt sich die offene Architektur fort. Von der Galerie eröffnet sich der Blick zurück in den hohen Wohnbereich und auf die markante Fensterfront. Vier Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitsbereich oder für persönliche Hobbys. Damit eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare, die großzügiges Wohnen mit zusätzlichen Arbeits- und Rückzugsräumen verbinden möchten.

Ein Zimmer verfügt über einen eigenen Balkon. Das großzügige Tageslichtbad bietet eine Eckbadewanne, eine separate Dusche und einen Doppelwaschtisch; von hier aus

ist ein weiterer Balkon zugänglich. Ergänzt wird die Sanitärausstattung durch ein separates Duschbad mit WC im Erdgeschoss, dessen Mosaikgestaltung einen individuellen Akzent setzt.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie überzeugend. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe wurde im Jahr 2023 erneuert. Solarthermie unterstützt die Warmwasserbereitung. Der Bedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von lediglich 45,9 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse A aus. Fußbodenheizung sowie Parkett- und Fliesenböden ergänzen den Wohnkomfort.

Für die praktischen Anforderungen des Alltags stehen ein Hauswirtschaftsraum, eine Garage und drei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung. Insgesamt sind ca. 37 m² Nutzfläche ausgewiesen; das Haus ist nicht unterkellert.

Dieses Haus überzeugt weniger durch ein einzelnes Ausstattungsdetail als durch das Zusammenspiel seiner besonderen Architektur: die offene Galerie, die außergewöhnliche Raumhöhe, der Kamin, die großzügigen Wohnbereiche und der Garten mit Koiteich und eigener Sauna. Eine Immobilie für Menschen, die Offenheit und Individualität schätzen und gleichzeitig Wert auf zeitgemäße Energietechnik legen.

Gerade die besondere Raumwirkung dieses Hauses lässt sich auf Bildern nur bedingt vermitteln. Gerne zeigen wir Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung, wie Architektur, Wohnbereiche und Garten hier miteinander verbunden sind.

Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise
- Baujahr 2008
- Ca. 172 m² Wohnfläche
- Ca. 583 m² Grundstücksfläche
- Gepflegter Gesamtzustand
- Großzügige, offene Architektur mit versetzten Wohnebenen
- Galerie mit Blick in den Wohnbereich
- Großes Bogenfenster mit besonderer Raumwirkung
- Kamin
- Einbauküche mit Arbeits- und Sitztheke, im Kaufpreis enthalten
- Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch
- Zusätzliches Tageslicht-Duschbad mit WC und Mosaikgestaltung
- Zwei Balkone
- Hauswirtschaftsraum
- Ca. 37 m² Nutzfläche in Hauswirtschaftsraum und Garage
- Keine Unterkellerung

Garten und Außenanlagen

- Zwei Terrassen
- Gepflegter Garten mit Rasenflächen und Bepflanzung
- Koiteich
- Separates Saunahaus im Garten, im Kaufpreis enthalten
- Teilweise Übernahme der Kois nach Absprache möglich
- Eine Garage
- Drei Außenstellplätze

Heizung und Haustechnik

- Luft-Wasser-Wärmepumpe ELCO AEROTOP SG10
- Wärmepumpe im Jahr 2023 erneuert
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Zu- und Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf 45,9 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse A
- Wesentlicher Energieträger Strom

Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# Alles zum Standort

Wohnen in Fürfeld – naturnah und gut angebunden
Fürfeld liegt in der landschaftlich reizvollen Rheinhessischen Schweiz und gehört zur Verbandsgemeinde Bad Kreuznach. Weinberge, offene Felder und bewaldete Höhen prägen das Umfeld und verleihen dem Ort seinen ländlichen, zugleich angenehm wohnlichen Charakter.

Die überschaubare Gemeinde bietet gute Voraussetzungen für Familien und Menschen, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Erreichbarkeit der umliegenden Zentren verzichten zu müssen. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Hausärztliche und physiotherapeutische Angebote ergänzen die örtliche Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in den benachbarten Gemeinden Frei-Laubersheim und Wöllstein zur Verfügung. Die nahe gelegene Kreisstadt Bad Kreuznach bietet darüber hinaus ein breites Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie weiterführenden Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Auch für die Freizeit bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Wander- und Spazierwege führen durch die Rheinhessische Schweiz, während Tennis und ein aktives örtliches Vereinsleben zusätzliche Möglichkeiten für Sport und gesellschaftliche Aktivitäten bieten.

Verkehrstechnisch ist Fürfeld über die B420 gut an die Region angebunden. Die A61 ist ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar und schafft Verbindungen in Richtung Rhein-Main, Rheinhessen und das weitere überregionale Straßennetz. Busverbindungen nach Bad Kreuznach ergänzen die individuelle Mobilität.

Damit verbindet Fürfeld einen ruhigen, naturnahen Wohnstandort mit einer gut nutzbaren Infrastruktur im direkten und näheren Umfeld. Besonders für Menschen, die nach einem großzügigen Zuhause abseits dichter städtischer Bebauung suchen und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit schätzen, bietet diese Lage überzeugende Voraussetzungen.

Objektnummer: 26416027 - 55546 Fürfeld

# 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: 26416027 - 55546 Fürfeld

# 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