Burgsponheim

- RESERVIERT - Wohnen mit Weitblick – großzügiges Zuhause mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26416028



KAUFPREIS: 455.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 840 m²

Objektnummer: 26416028 - 55595 Burgsponheim

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

Objektnummer: 26416028 - 55595 Burgsponheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26416028
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	455.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26416028 - 55595 Burgsponheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	31.08.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26416028 - 55595 Burgsponheim

Grundrisse



Kopiervorlage, nicht maßstäblich



Skizze, nicht maßstäblich



Rigendplan, 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: 26416028 - 55595 Burgsponheim

Ein erster Eindruck

EIN ZUHAUSE MIT RAUM, WEITBLICK UND VIELEN MÖGLICHKEITEN
Manche Immobilien überzeugen durch Quadratmeter. Andere durch Lage. Und manche verbinden beides mit einem Wohngefühl, das man beim ersten Betreten wahrnimmt. Dieses im Jahr 2004 errichtete Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung bietet auf einem rund 840 m² großen Grundstück diese besondere Kombination: großzügiges Wohnen, außergewöhnliche Raumhöhen, eine markante offene Dachkonstruktion und einen beeindruckenden Blick über Felder, Wälder und die Landschaft rund um Burgsponheim.
Das Herzstück der Hauptwohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Der bis unter den Dachstuhl geöffnete Raum, sichtbare Holzbalken und die warme Holzkonstruktion schaffen einen eigenständigen architektonischen Charakter und eine außergewöhnliche Großzügigkeit. Die Aufdachdämmung ermöglicht den vollständig sichtbaren Dachstuhl ohne störende Verkleidungen.
Vom Wohnbereich führt der Weg direkt auf die rund 16 m² große, teilweise überdachte Terrasse. Hier öffnet sich der Blick weit über die Landschaft – ein Ort für das Frühstück am Morgen ebenso wie für lange Sommerabende.
Die offen integrierte Einbauküche unterstützt das kommunikative Raumkonzept. Schlafzimmer, großzügiges Tageslichtbad, Arbeitszimmer, Empore sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen ergänzen die Hauptwohnung. Eine Infrarotkabine schafft zusätzlich einen privaten Wellnessbereich.
Im Erdgeschoss befindet sich die separat nutzbare Einliegerwohnung mit insgesamt 60 m², eigenem Wohnbereich, Schlafzimmer, Küche und Tageslichtbad. Ihre rund 16 m² große Terrasse ist vollständig überdacht und erweitert den Wohnraum nach draußen. Damit eröffnet das Haus vielseitige Möglichkeiten: Mehrgenerationenwohnen, Platz für erwachsene Kinder oder Angehörige, Gäste, Homeoffice oder eine eigenständige Vermietung.
Insgesamt stehen rund 150 m² Wohnfläche einschließlich anteilig berücksichtigter Terrassenflächen zur Verfügung. Fußbodenheizung, eine Photovoltaikanlage mit rund 10 kWp, mehrere Außenstellplätze sowie die hochwertige Bauweise ergänzen das Gesamtbild.
Der vorliegende Bedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 126 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse D aus.
Dieses Haus richtet sich an Menschen, die großzügig wohnen möchten – mit Raum für Familie, Arbeit und Gäste, einem zusätzlichen eigenständigen Wohnbereich und einem Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Objektnummer: 26416028 - 55595 Burgsponheim

Ausstattung und Details

- massive Bauweise
- gehobene Ausstattungsqualität
- außergewöhnlicher, vollständig ausgebauter offener Sichtdachstuhl
- sichtbare Holzbalkenkonstruktion
- Aufdachdämmung
- großzügige und offene Raumwirkung
- Fußbodenheizung
- Flüssiggas
- Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp
- laufende Einspeisevergütung bis 2027
- zweifach verglaste Fenster
- Einbauküche
- Infrarotkabine / privater Wellnessbereich
- Internet bis ca. 50 Mbit/s
- beeindruckender Landschafts- und Fernblick
- großzügiges Grundstück
- flexible Nutzung der Einliegerwohnung für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, Homeoffice oder Vermietung

Objektnummer: 26416028 - 55595 Burgsponheim

Alles zum Standort

NATURNAH WOHNEN – REGIONAL GUT ANGEBUNDEN
Burgsponheim gehört zur Verbandsgemeinde Rüdesheim im Landkreis Bad Kreuznach und liegt reizvoll zwischen Nahetal und Soonwald. Die kleine Ortsgemeinde befindet sich auf einer Anhöhe über dem Ellerbach und ist von einer abwechslungsreichen Landschaft aus Feldern, Waldflächen und Weinbau geprägt.
Die Immobilie selbst profitiert besonders von ihrer erhöhten Lage. Von der Terrasse und aus Teilen des Wohnbereichs öffnet sich ein weitläufiger Blick über die angrenzende Landschaft – ein außergewöhnlicher Wohnwert für Menschen, die Ruhe, Natur und Privatsphäre schätzen.
Die Infrastruktur des täglichen Lebens verteilt sich auf die umliegenden Gemeinden der Verbandsgemeinde Rüdesheim sowie die nahe Kreisstadt Bad Kreuznach. Dort stehen umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, medizinische Versorgung, Gastronomie, Schulen, Freizeit- und Kultureinrichtungen zur Verfügung. Die Verbandsgemeinde verfügt darüber hinaus über Supermärkte, Handwerksbetriebe und zahlreiche Dienstleistungsangebote.
Verkehrstechnisch ist die Region über die B41 und die A61 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Verbandsgemeinde Rüdesheim beschreibt die A61 und B41 als ihre wesentlichen überregionalen Verkehrsachsen; Mainz liegt aus Sicht der Verbandsgemeinde rund 40 km, Koblenz rund 70 km und Frankfurt rund 80 km entfernt.
Bad Kreuznach bildet dabei das zentrale regionale Versorgungs- und Verkehrszentrum. Von dort bestehen über die Nahetalbahn regelmäßige Bahnverbindungen unter anderem in Richtung Bingen, Mainz und Saarbrücken. Über die B41 besteht zudem die direkte Anbindung an die A61 und weiter an das Rhein-Main-Gebiet.
So verbindet dieser Standort zwei Qualitäten, die sich nicht selbstverständlich miteinander kombinieren lassen: ruhiges Wohnen in landschaftlich reizvoller Umgebung und eine gute Erreichbarkeit der regionalen Zentren.

Objektnummer: 26416028 - 55595 Burgsponheim

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