Stromberg

Natur genießen. Flexibel wohnen. – Zwei Wohnbereiche, zwei Garagen, viel Grün in Schindeldorf

Objektnummer: 26416030



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 594 m²

Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

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

Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26416030
Wohnfläche	ca. 112 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	155.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

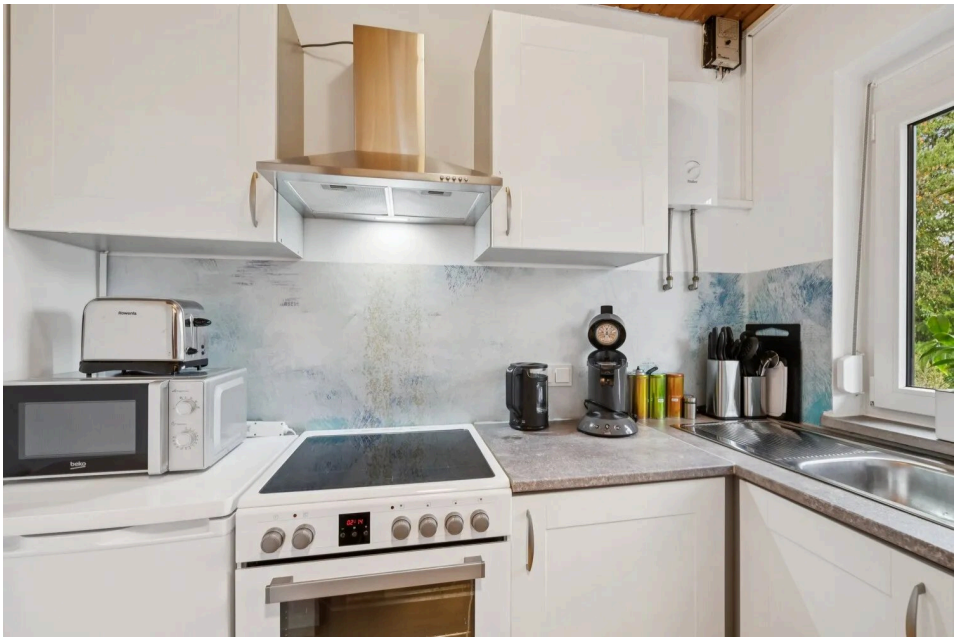
Die Immobilie





Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

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: 26416030 - 55442 Stromberg

Ein erster Eindruck

Wohnen zwischen Wald, Ruhe und Komfort – Einfamilienhaus mit zwei Wohnbereichen in Stromberg-Schindeldorf
Inmitten der grünen Höhen von Stromberg-Schindeldorf präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als Zuhause für Menschen, die naturnahes Wohnen, Ruhe und eine ungewöhnlich flexible Raumaufteilung miteinander verbinden möchten.
Das 1985 errichtete Wohnhaus steht auf einem rund 594 m² großen, vollständig eingefriedeten Grundstück. Insgesamt stehen ca. 112,34 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf zwei gut voneinander nutzbare Wohnbereiche. Hinzu kommen großzügige Keller-, Technik- und Abstellflächen, mehrere Nebengebäude im Garten sowie zwei separat gelegene Garagen.
Die Hauptwohnebene umfasst rund 73,69 m². Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Verbindung zum Außenbereich, während der Kaminofen dem Raum insbesondere in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre verleiht.
Neben dem Wohnbereich stehen auf dieser Ebene ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Die separate Küche ist mit Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine und Dunstabzug ausgestattet. Ergänzt wird sie durch eine Wasseraufbereitungsanlage mit Osmose- und Aktivkohlefilter sowie separatem Wasserhahn.
Das Badezimmer auf der Hauptwohnebene wurde modernisiert und verfügt unter anderem über eine schwellenarme Dusche. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Raumaufteilung.
Eine besondere Stärke der Immobilie zeigt sich auf der darunterliegenden Wohnebene. Hier stehen weitere ca. 38,65 m² Wohnfläche mit Wohn-/Essbereich, Schlafraum, Kochnische, Bad/WC und Flur zur Verfügung. Dadurch entsteht innerhalb des Hauses ein zusätzlicher Wohnbereich, der sich beispielsweise für Gäste, Familienangehörige, ältere Kinder oder das Arbeiten von zu Hause eignet.
Gerade diese Aufteilung unterscheidet das Haus von vielen klassischen Einfamilienhäusern vergleichbarer Größe. Nicht allein die Quadratmeterzahl steht im Vordergrund, sondern die Möglichkeit, zwei Bereiche innerhalb eines Hauses sinnvoll voneinander zu nutzen.
Angrenzend an die untere Wohnebene befinden sich weitere großzügige Keller-, Technik- und Abstellflächen. Sie bieten ausreichend Raum für Vorräte, Hauswirtschaft, Werkstatt, Hobby oder saisonale Gegenstände. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und ergänzt das vorhandene Raumangebot um weitere Abstellmöglichkeiten.
Auch technisch wurde die Immobilie in den vergangenen Jahren weiterentwickelt. Die Wohnbereichsfenster wurden erneuert, ebenso zwei Aluminium-Haustüren. Ein modernes ABUS HomeTec Pro Schließsystem mit Funk- und PIN-Funktion erhöht den Bedienkomfort.

Die vorhandene Fußbodenheizung wird über eine umfangreiche Controme Smart-Heat-OS Heizungsregelung gesteuert. Raum-, Temperatur- und Rücklaufsensoren unterstützen eine bedarfsgerechte Regelung der einzelnen Heizbereiche. Ein hydraulischer Abgleich ist erfolgt. Der inzwischen vorliegende Energieausweis weist die Immobilie der Energieeffizienzklasse E zu.
Für zeitgemäßes Arbeiten und digitale Anwendungen stehen im Haus zwei getrennte Glasfaseranschlüsse zur Verfügung – ein interessanter Vorteil insbesondere für Homeoffice, Selbstständige oder Haushalte mit mehreren parallel genutzten Arbeits- und Streamingbereichen.
Auch am Dach wurden Maßnahmen vorgenommen. Im Jahr 2023 erfolgten eine professionelle Dachreinigung und Beschichtung. 2026 wurde das Dach nochmals kontrolliert; hierbei wurden einzelne Sparren ertüchtigt und defekte Dachziegel ausgetauscht.
Der Außenbereich fügt sich harmonisch in die waldreiche Umgebung des Schindeldorfs ein. Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet großzügige Rasen- und Gartenflächen und damit einen angenehmen privaten Bereich zum Entspannen, Spielen oder für gemeinsame Stunden im Freien.
Eine ca. 1.000-Liter-Zisterne unterstützt die Gartenbewässerung. Mehrere Gartenhäuser und Geräteschuppen schaffen zusätzlichen Stauraum. Für die Pflege der Grünflächen steht zudem ein Mammotion YUKA Mähroboter mit Sammelfunktion zur Verfügung.
Abgerundet wird das Angebot durch zwei separate Einzelgaragen, die zusätzliche Stell- und Abstellmöglichkeiten bieten.
Das Haus präsentiert sich insgesamt mit einem gewachsenen Charakter und einer Kombination aus bereits vorgenommenen Modernisierungen und Bereichen, die einem neuen Eigentümer weiterhin Raum für die eigene Gestaltung lassen. Gerade darin liegt der Reiz dieser Immobilie: Sie ist kein austauschbares Neubauprodukt, sondern ein Zuhause, das über eine funktionierende Struktur verfügt und gleichzeitig individuelle Weiterentwicklung zulässt.
Die Lage im Luftkurort Stromberg-Schindeldorf unterstreicht diesen Charakter. Wald, Natur und Ruhe prägen das direkte Umfeld und schaffen eine Wohnqualität, die insbesondere Menschen anspricht, die nach einem Ausgleich zum Alltag suchen.
Damit eignet sich die Immobilie besonders für Paare, kleinere Familien oder Käufer, die einen zusätzlichen Wohnbereich für Gäste, Angehörige oder Homeoffice benötigen und zugleich Wert auf Garten, moderne technische Einzelkomponenten, Glasfaser und eine naturnahe Wohnlage legen.
Ein Haus, das seine Stärke nicht allein über Größe definiert, sondern über die Kombination aus zwei Wohnbereichen, Garten, Ruhe und einer außergewöhnlich naturnahen Lage.

Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Ausstattung und Details

Wohnen & Komfort
- Kaminofen
- Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine und Dunstabzug
- Wasseraufbereitungsanlage mit Osmose- und Aktivkohlefilter
- modernisiertes Badezimmer auf der Hauptwohnebene
- überwiegend pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen und Vinyl

Heizung & Regeltechnik
- Fußbodenheizung
- intelligente Controme Smart-Heat-OS Heizungsregelung
- sensorbasierte Einzelraumregelung
- hydraulischer Abgleich
- Rücklauf- und Temperatursensorik
- witterungsabhängige Heizungssteuerung

Fenster, Türen & Sicherheit
- erneuerte Wohnbereichsfenster
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- zwei Aluminium-Haustüren
- manuelle Rollläden
- ABUS HomeTec Pro Schließsystem
- Funkfernbedienungen
- PIN-Tastatur an einem Hauseingang

Kommunikation & Technik
- zwei getrennte Glasfaseranschlüsse
- moderne Steuerungs- und Regeltechnik im Haus

Dach & Modernisierungen
- professionelle Dachreinigung und Beschichtung im Jahr 2023
- Dachkontrolle und Reparatur im Jahr 2026
- Ertüchtigung einzelner Sparren
- Austausch defekter Dachziegel

Garten & Außenbereich
- vollständig eingefriedetes Grundstück
- ca. 1.000-Liter-Zisterne zur Gartenbewässerung
- mehrere Gartenhäuser und Geräteschuppen
- Mammotion YUKA Mähroboter mit Sammelfunktion
- zwei separate Einzelgaragen

Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

Alles zum Standort

Stromberg-Schindeldorf steht für eine Wohnqualität, die heute selten geworden ist: viel Grün, Ruhe und ein hoher Freizeitwert direkt vor der Haustür – verbunden mit einer guten Infrastruktur und überregionalen Erreichbarkeit.
Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Schindeldorf oberhalb von Stromberg, eingebettet in eine waldreiche Umgebung am Übergang zwischen Hunsrück, Soonwald und Naheland. Spazier-, Lauf- und Wanderwege beginnen praktisch im direkten Umfeld. Der Wohncharakter ist ruhig und naturnah, ohne dass auf die Einrichtungen des täglichen Lebens verzichtet werden muss.
Stromberg bietet eine gute Infrastruktur für Familien und den Alltag. Kinderkrippe, Kindergarten, die Drei-Burgen-Grundschule sowie die Integrierte Gesamtschule Stromberg mit Oberstufe befinden sich vor Ort. Die IGS führt von Klasse 5 bis 13 und ermöglicht Schulabschlüsse bis zum Abitur.
Auch für den täglichen Einkauf ist Stromberg gut aufgestellt. Neben Bäckereien, Metzgerei und kleineren Angeboten im Ortskern stehen mehrere größere Lebensmittelmärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung.
Einen besonderen Freizeitwert bietet das Panorama-Bad Stromberg im Bereich Schindeldorf. Die Anlage verfügt über mehrere Schwimmbecken, darunter ein 25-Meter-Becken, eine große Rutsche, terrassierte Liegewiesen sowie weitere Sport- und Freizeitangebote. Die angeschlossene Sauna ergänzt das Erholungsangebot.
Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die Golfanlage Stromberg-Schindeldorf. Die landschaftlich eingebettete 18-Loch-Anlage mit Par 69 führt durch Wald, hügeliges Gelände und entlang kleiner Wasserläufe. Driving Range und Putting Green ergänzen das Angebot.
Direkt im Umfeld liegt außerdem das Land & Golf Hotel Stromberg mit Gastronomie und dem großzügigen SOONWALD spa. Innen- und Außenpool, Saunalandschaft, Fitness- und Ruhebereiche sowie verschiedene Wellnessangebote schaffen zusätzliche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.
Für die Mobilität im Alltag steht neben dem regulären öffentlichen Nahverkehr auch der Stromberger Bürgerbus „Der Stromer“ zur Verfügung. Er verbindet Stromberg mit mehreren umliegenden Gemeinden und unterstützt unter anderem bei Fahrten zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und anderen Alltagsterminen.
Die medizinische Versorgung wird durch ärztliche Angebote und Apotheken in Stromberg und im näheren Umfeld ergänzt. Für ein breiteres Facharztangebot und weiterführende medizinische Versorgung sind insbesondere Bad Kreuznach und Bingen gut erreichbar.
Ein wesentlicher Standortvorteil ist zudem die Nähe zur A61. Über sie bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Bad Kreuznach, Bingen, Koblenz und in das Rhein-Main-Gebiet. Gerade für Berufspendler verbindet die Lage damit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten überregionalen Erreichbarkeit.

Auch regional bleibt der Standort gut vernetzt. Bingen bietet zusätzliche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie Bahnverbindungen in Richtung Mainz, Koblenz und Rhein-Main.
Damit verbindet Schindeldorf auf besondere Weise Natur, Ruhe und Freizeitqualität mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und guter Verkehrsanbindung. Wer gerne im Grünen lebt und gleichzeitig im Alltag flexibel bleiben möchte, findet hier eine ausgesprochen ausgewogene Wohnlage.

Objektnummer: 26416030 - 55442 Stromberg

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