

Lauschied

# - RESERVIERT - Charmantes Reihenmittelhaus mit Gartengrundstück

Objektnummer: 25416013



KAUFPREIS: 120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 110 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

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

Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25416013   |
| Wohnfläche   | ca. 110 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1927       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 120.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 30 m²                                                                 |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 11.09.2029 | Endenergiebedarf            | 196.10 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | F              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1927           |

Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## Die Immobilie



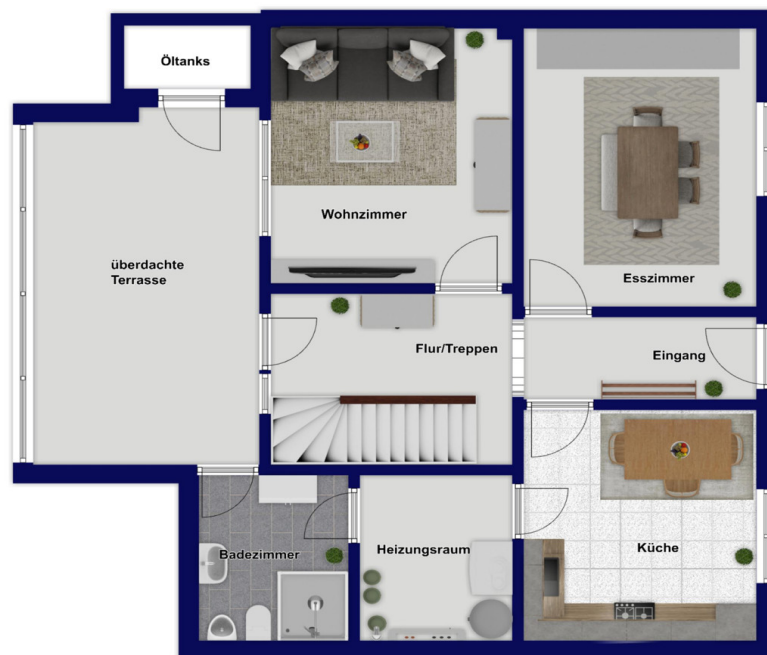
Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## Die Immobilie

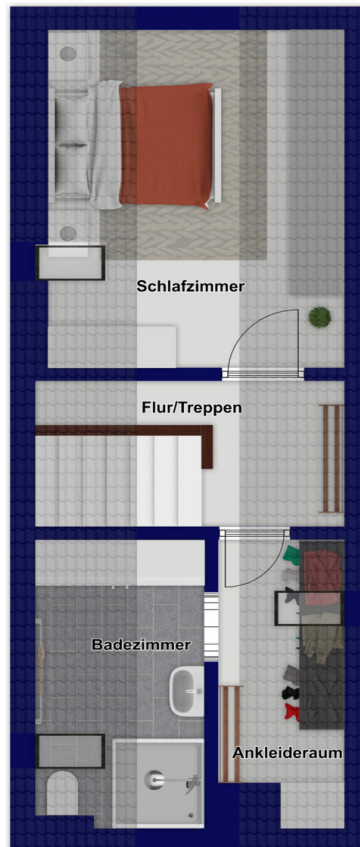


Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## 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: 25416013 - 55568 Lauschied

## Ein erster Eindruck

Mehr Raum für Familien – mehr Wert für Ihr Geld

Ihr Einstieg in stilvolles Wohnen – mit Potenzial zur Vergrößerung und Wertsteigerung.

In Lauschied erwartet Sie ein charmantes Reihennittelhaus, das Familien viel Raum zum Leben, Wachsen und Gestalten bietet. Das im Jahr 1927 erbaute Haus wurde 2019 umfassend renoviert und präsentiert sich heute in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Etagen sowie einem bereits teilweise ausgebauten Dachgeschoss (ca. 30 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche) verfügt die Immobilie über großzügige Platzverhältnisse – perfekt für Familien, die mehr erwarten. Das Dachgeschoss erfordert nur noch wenige Arbeiten, um das volle Potenzial auszuschöpfen und zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese Gelegenheit auf Eigenheim mit viel Potential zum unschlagbaren Preis.

Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## Ausstattung und Details

Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche im gedämmten Dachgeschoss

6 Zimmer

Massivbauweise

Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2006

Zentralheizung (Öl) - 2004 erneuert

Tageslichtbäder mit Badewanne und Dusche

Gäste-WC

Terrasse

Teilunterkellert

Garage und zusätzlicher Stellplatz

414 m<sup>2</sup> Garten in fußläufiger Entfernung (auch mit dem Auto anfahrbar)

Energieinformationen

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 196,10 kWh/(m<sup>2</sup>?a)

Energieeffizienzklasse: F

Hauptenergieträger: Öl

Baujahr laut Energieausweis: 1927

Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## Alles zum Standort

Idyllisch, familienfreundlich & gut angebunden

Das Reihemittelhaus befindet sich in Lauschied, einer charmanten Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach, eingebettet in die reizvolle Landschaft des rheinland-pfälzischen Hunsrücks. Lauschied steht für ruhiges, naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien, die Wert auf ein sicheres und geborgenes Umfeld legen.

### Bildung & Betreuung:

Für Familien besonders attraktiv: Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort und ist fußläufig erreichbar. Die Grundschule liegt im benachbarten Becherbach, nur wenige Autominuten entfernt. Weiterführende Schulen – darunter Realschulen und Gymnasien – finden sich in der nahegelegenen Kurstadt Bad Sobernheim (ca. 10 Fahrminuten), die zudem ein umfassendes Bildungs- und Freizeitangebot bietet.

### Einkauf & Nahversorgung:

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen in Bad Sobernheim zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung: Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken sowie Fachgeschäfte. Im Ort selbst sorgen kleinere Versorgungsangebote für eine solide Grundversorgung.

### Verkehrsanbindung:

Lauschied verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B41 erreichen Sie in wenigen Minuten, wodurch Bad Kreuznach, Idar-Oberstein oder auch die Rhein-Main-Region bequem erreichbar sind. Der Bahnhof in Bad Sobernheim bietet zudem eine direkte Zuganbindung nach Bad Kreuznach und weiter Richtung Mainz und Frankfurt.

### Freizeit & Erholung:

Die Umgebung besticht durch ihre naturnahe Lage mit vielen Wander- und Radwegen, darunter der beliebte Nahe-Radweg. Familien profitieren zudem von den Freizeitmöglichkeiten in der Region: Das Freilichtmuseum Bad Sobernheim, das Barfußpfad-Erlebnis, Freibäder sowie Wellnessangebote in den Kurorten der Umgebung schaffen einen hohen Erholungswert.

### Medizinische Versorgung:

Neben Allgemein- und Fachärzten in Bad Sobernheim steht Ihnen dort auch ein

modernes Gesundheitszentrum sowie das Diakonie Krankenhaus zur Verfügung.

Zusammengefasst:

Lauschied vereint ruhiges Wohnen in dörflicher Gemeinschaft mit einer ausgezeichneten Anbindung an städtische Infrastrukturen. Ein ideales Umfeld für Familien, die naturnah leben und gleichzeitig auf Bildung, Versorgung und Freizeit nicht verzichten möchten.

Objektnummer: 25416013 - 55568 Lauschied

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2029.

Endenergiebedarf beträgt 196.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25416013 - 55568 Lauschied

## 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](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)