

Hochstätten

## - RESERVIERT - Für Macher & Visionäre: Renovierungsobjekt mit Scheune direkt nebenan

*Codice oggetto: 25416003*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 148.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.047 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25416003                             |
| Superficie netta    | ca. 125 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1890                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 148.500 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda       | ca. 40 m²                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.03.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 302.40 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1890                             |



Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## La proprietà



Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## La proprietà





Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## La proprietà



Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## La proprietà





Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## La proprietà





Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## La proprietà



Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## La proprietà



Exposéplan, nicht maßstäblich



Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## La proprietà

VP



Exposéplan, nicht maßstäblich

VP



Exposéplan, nicht maßstäblich

Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## Una prima impressione

Dieses historische Einfamilienhaus, das im Jahr 1890 erbaut wurde, bietet auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine vielfältige Raumaufteilung und eine solide Grundstruktur. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, präsentiert sich diese Immobilie als ein ideales Projekt für Personen, die handwerkliches Geschick mitbringen und Lust auf eine Renovierung haben.

Auf dem großzügigen Grundstück von ca. 1047 m<sup>2</sup> befinden sich neben dem Haupthaus eine große Garage, die auch für ein Wohnmobil geeignet ist, sowie eine Waschküche und ein direkter Zugang zum Garten. Auch die Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Eine geräumige Terrasse, die zum Innenhof hin ausgerichtet ist, sowie ein Balkon bieten Raum für Entspannung und gesellige Stunden im Freien.

Die Immobilie verfügt über doppelt verglaste Holzfenster, die im Jahr 1982 eingebaut wurden, und eine Ölheizung, die 1993 installiert wurde, inklusive 3.000 Liter Tanks. Im Wohnbereich besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen anzuschließen, der zusätzlichen Wohnkomfort verspricht. Die Elektrik wurde 2015 erneuert, was den Einstieg in die Sanierungsarbeiten erleichtert.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die potentielle Glasfasererschließung in der Straße, die die Möglichkeit einer schnellen Internetverbindung bietet. Damit bleiben keine Wünsche im Bereich der digitalen Ausstattung offen.

Die Nutzflächen sind großzügig bemessen: Der Keller, die Garage und der Dachboden bieten ausreichend Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten, um den Wohnraum individuell zu ergänzen und zu gestalten.

Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und trägt zu einem angenehmen Wohngefühl bei, auch in der kälteren Jahreszeit. Der Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistern runden das Gesamtpaket dieses Hauses ab und machen es zu einer lohnenswerten Investition für die Zukunft.

Der aktuelle Zustand der Immobilie erfordert eine umfassende Renovierung, die Ihnen jedoch die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen Vorstellungen von Wohnkomfort und Gestaltung einzubringen. Das Objekt wird komplett freigestellt übergeben. Nutzen Sie die Chance, dieses Objekt nach Ihren Wünschen zu modernisieren und ihr Traum vom eigenen Haus zu realisieren.

Interessierte Käufer sind eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen und die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu entdecken. Dieses Haus bietet trotz seines notwendigen Renovierungsbedarfs eine solide Grundlage für Ihr neues Zuhause und die Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## Dettagli dei servizi

- bereits Glasfaser in der Straße verlegt
- Balkon
- großzügige Terrasse zum Innenhof hin
- große Garage evtl. auch für ein Wohnmobil geeignet
- Garage mit Waschküche und Gartenzugang
- doppelt verglaste Holzfenster (Baujahr 1982)
- Kaminofen im Wohnbereich möglich
- Elektrik um 2015 erneuert
- 1993 eingebaute Ölheizung mit 3.000 Liter Tanks
- ausreichend Nutzfläche im Keller, Garage und Dachboden

Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## Tutto sulla posizione

55585 Hochstätten, ruhig gelegen in Anliegerstraße, ca. 10 min/10 km. bis Bad Kreuznach, ca. 15 min. bis A67 (Kaiserslautern/Köln), ca. 20 min bis Dreieck Bingen (Richtung Frankfurt), ca. 40/45 min. bis Mainz/Wiesbaden.



Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 302.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Codice oggetto: 25416003 - 55585 Hochstätten

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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