

Stromberg / Schindeldorf

# Märchenhaftes Traumhaus in idyllischer Lage

Objektnummer: 24416002



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

KAUFPREIS: 829.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 328 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.150 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

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

Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24416002	Kaufpreis	829.000 EUR
Wohnfläche	ca. 328 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Fertigteile
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1994		
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	119.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Die Immobilie





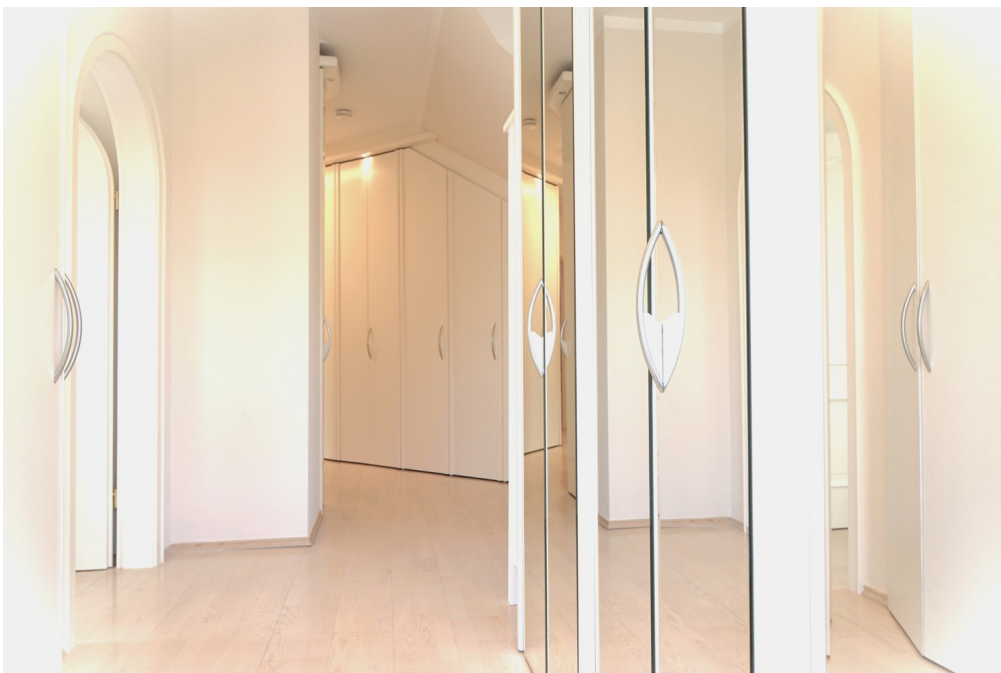
Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Ein erster Eindruck

Dieses luxuriöse Anwesen in Nähe des beliebten Golfplatzes im idyllischen Luftkurort Stromberg/ Schindeldorf überzeugt mit einem Wohngefühl der Extraklasse und lässt mit den liebevollen Details keine Wünsche offen. Der hochwertige und schöne Turmbau sorgt nicht nur architektonisch für einen einfallsreichen und besonderen Schnitt, vielmehr verleiht es dem Anwesen gleichzeitig einen unvergleichlich märchenhaften Charme. Von den großen bodentiefen Sprossenfenstern genießen Sie einen herrlichen Blick über den großen Garten, sowie den Golfplatz. Gleich beim Betreten dieser extravaganten Immobilie erwartet Sie der großzügige Eingangsbereich mit elegantem Treppenaufgang. Neben der hochwertigen Luxusküche der Marke Allmilmö erwarten Sie hier deckenhohe Einbauschränke, zusätzliche Arbeitsfläche im hinteren Bereich, sowie der Zugang auf die schöne Terrasse mit Nord-Ost-Ausrichtung, wo Sie Ihren morgendlichen Kaffee genießen und glücklich in den Tag starten können. Der Wohnbereich lädt mit den beeindruckenden Rundbögen, glänzenden Marmorböden und komfortabler Fußbodenheizung zum Bewundern und Genießen ein. Neben dem schönen Essbereich im Turmbau, führt der ausgefallene Schnitt in U-Form über eine Stufe in den gemütlichen Wohnbereich. Mit einem Kaminofen ausgestattet können Sie hier auch die schönen Wintertage bei prasselndem Kaminfeuer und Blick in die Natur genießen. Ein ganz besonderes Highlight ist hier vor allem die schöne Loggia, die mit den von Säulen getragenen Arkadenbögen zum Verweilen einlädt. Hier bietet sich viel Platz, um die schönen Sonnenstunden mit herrlicher Aussicht zu genießen. Das romantische Erscheinungsbild mit allen Elementen, den verspielten Details, die Besonderheiten und die hochwertig verbauten Materialien sorgen in diesem hellen Ambiente für ein unvergleichliches Wohngefühl. Auch das Gäste-WC birgt so seine Highlights. So ist dieses nicht nur modern sondern auch hochwertig mit einer Reihe ägyptischer Fliesen versehen, deren Details mit Gold verziert sind. Das obige Bad befindet sich im Türmchen und ist mit einer eingebauten Badewanne, einer bodentiefen Dusche, einer Sauna, sowie einem integrierten Gäste-WC ausgestattet. Von der Badewanne, sowie der Massageliege genießen Sie wieder diesen fantastischen Blick in den großen Garten und die Natur des idyllischen Dorfes. Hier können Sie es sich nach einem stressigen Tag sichtlich gut gehen lassen. Doch die Annehmlichkeiten hören hier noch nicht auf. Vom Bad im Dachgeschoss gelangen Sie linker Hand in einen eigenen Flügel, wo sich neben einem Gäste- oder Fernsehzimmer, ein weiteres Schlafzimmer mit Zugang auf gleich zwei Balkone befindet. In die Räume führt Sie der Flur, welcher mit den deckenhohen Einbau-/ Spiegelschränken als begehbare Ankleide konzipiert wurde. Für etwas mehr Privatsphäre bietet sich zur rechten Seite vom Bad noch ein weiteres Zimmer, welches sich ideal für Gäste oder aber ein Kind eignen könnte. Und sollte es doch etwas großzügiger sein, können sich Gäste,

ein älteres Kind, Schwiegereltern oder Mieter über ein eigenes Apartment mit Zugang auf Terrasse und Garten im Untergeschoss freuen. Ähnlich wie der Rest des Hauses ist auch dieses sehr schön und individuell gestaltet. Vom Wohnhaus oder über einen eigenen Zugang gelangen Sie in diese schönen Räume. Aufgeteilt ist das Apartment in einen gemütlichen Wohn- Essbereich der zur offenen Küche und alsdann über den Flur zum Bad und Schlafzimmer führt. Mit kleiner Leseecke genießt man hier bei einem guten Buch den Blick in den Garten. Hier steht Ihnen noch ein Tageslichtbad mit Dusche, sowie das schön geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, wo Sie ebenfalls die Sonnenstrahlen auf der überdachten Terrasse mit Südausrichtung genießen können. Lassen Sie sich also von diesem besonderen Schmuckstück begeistern und vereinbaren noch heute Ihren Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Ausstattung und Details

- hochwertiges Weber Niedrig-Energie-Fertighaus
- Keller massiv gebaut
- kein Erbpachtgrundstück
- 3 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- 2021 teilw. erneuerte Dachpfannen
- 2013 erneuerte Gasheizung
- Renovierte Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- Komfortable Fußbodenheizung unter eleganten Marmorböden
- Alarmanlagensteuerung und Kameras
- 2 Terrassen, 2 Balkonen, sowie der Loggia
- Luxusküche der Marke Allmilmö
- Charmante, bodentiefe Sprossenfenster
- Verspielte Säulen- und Rundbogenelemente
- Gäste-WC mit goldenen Armaturen und Dekor
- Großzügiger Wohn-/ Essbereich mit Kaminofen und Loggia
- Bad im Türmchen mit Sauna, Badewanne, bodengleicher Dusche, und einem praktischen Wäscheschacht
- Herrlicher Weitblick aus allen Räumen
- Großzügige, begehbare Ankleiden
- Großer und pflegeleichter Garten

Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Alles zum Standort

Der Stromberger Ortsteil Schindeldorf liegt in mitten eines Naturparks und ist ein staatlich anerkannter Luftkurort. Die direkte Umgebung ist geprägt von Waldwanderpfaden und dem wunderschönen Golfhotel mit exklusivem Golf Course. Ein traumhaftes öffentliches Schwimmbad das den Blick auf die Stromburg uneingeschränkt zulässt erreichen sie mit dem Auto in weniger als fünf Minuten, sowie den bei Mountainbikern beliebten Flowtrail. Die nächst gelegenen Einkaufsmöglichkeiten zum täglichen Bedarf befinden sich im 4 km entfernten Stromberg. Von Heimkinofachhandel bis Wald- und Bowlingbedarf ist alles vor Ort zu finden. Auch Grund- und weiterführende Schulen oder gar schöne Erlebnisparks sind schnell erreichbar. Stromberg überzeugt auch durch die hervorragende Autobahnanbindung. Über die A61 gelangt man nach Mainz, Koblenz oder Mannheim/Heidelberg. Beste Voraussetzungen für einen stressfreien Tag zum Relaxen bietet das außergewöhnliche Panorama-Bad mit sechs Schwimmbecken, zwei finnischen Saunen und einem reichhaltigen gastronomischen Angebot. Sowohl Sauna als auch das Wellnessbecken sind ganzjährig geöffnet. Hier lässt sich ganz einfach Natur, Kultur und Genuss mit einer Wandertour, einer entspannten Runde Golf oder aber beim actionreichen Mountainbiken verbinden.

Objektnummer: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 119.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24416002 - 55442 Stromberg / Schindeldorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

---

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach  
E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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