

Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

# Ihr fertig gestellter Neubau-Traum in Kürze zum Einzug bereit/ Modern/ Hochwertig

Objektnummer: 23416033



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

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.138 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

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

Objektnummer: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23416033
Wohnfläche	ca. 181 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	580.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart Zentralheizung

Objektnummer: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

## Die Immobilie



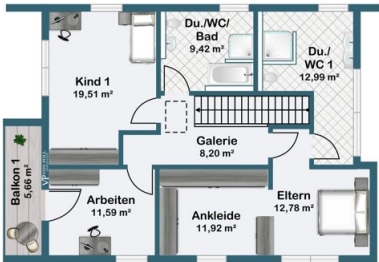
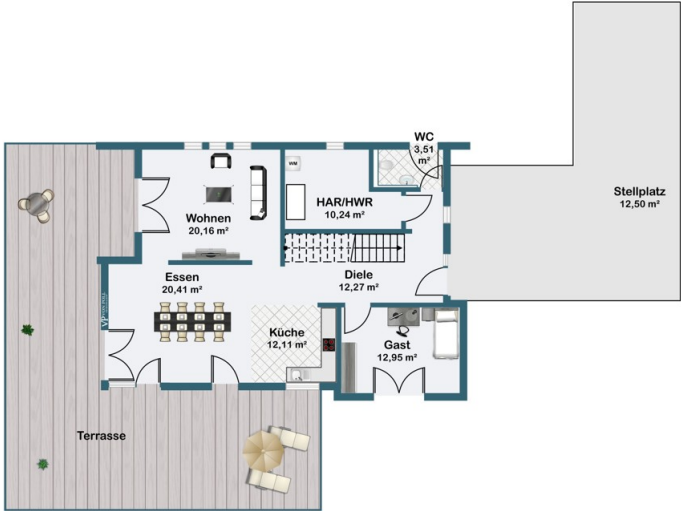
Objektnummer: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

# 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: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

## Ein erster Eindruck

Sie möchten einen Neubau, haben aber keine Lust auf die lange Bauphase und die unplanbaren Kosten derzeit? Dann sind Sie bei diesem modern konzipierten Einfamilienhaus genau richtig! Dieses Fertighaus der Premium Marke Okal ist so gut wie fertiggestellt und kann bald bezogen werden. Es erwartet Sie ein großzügiger Wohn/ Essbereich, der mit seinen bodentiefen Fenstern zu drei Seiten einen herrlichen Ausblick auf Ihr Grundstück und die Natur bietet. In den offen gestalteten Küchenbereich können Sie Ihre Traumküche nach Ihren Wünschen von der Firma SieMatic, einer der bekanntesten, deutschen Luxus Küchenfirmen, einbauen lassen. Ein Gutschein von 10.000 € ist dafür schon im Kaufpreis inkludiert. Perfekt also für die Köche des Hauses, die alles ganz nach Ihren Bedürfnissen konzipieren lassen können. Ein weiterer Raum im Erdgeschoss bietet ideale Möglichkeiten für Homeoffice oder als Unterbringung der Gäste. In der oberen Etage finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort. Hier besticht das Elternschlafzimmer mit Platz für einen begehbaren Kleiderschrank und dem angrenzenden Tageslichtbad. Die Kinder/ Gäste haben ihr eigenes Bad mit Badewanne und Dusche. Das Gäste-WC im Erdgeschoss und die zwei Tageslicht-Bäder im Obergeschoss sind mit modernen Fliesen der spanischen Hersteller Cifre- und Prissmacer Cerámica aufeinander abgestimmt. Durch die überdurchschnittliche Deckenhöhe von ca. 2,80 m haben Sie im gesamten Haus ein besonderes Raumgefühl. Sie genießen aus allen Fenstern einen herrlichen Blick über den, von schönem Baumbestand umringten Golfplatz. Das Haus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Den großen Außenbereich können Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen anlegen und Ihren persönlichen Wohlfühl-Ort entstehen lassen. Ihre Kinder können hier unbesorgt spielen, während Sie Ihren Feierabend ausklingen lassen. Eine Vorbereitung für Photovoltaik ist auch vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich auch ausreichend Stellfläche für Ihre Kraftfahrzeuge, wobei hier auch schon die Erstellung eines Doppel Carports beim Bauamt angefragt wurde. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen sich von diesem besonderen Angebot überzeugen.

Objektnummer: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

## Ausstattung und Details

- fast fertig gestelltes Fertighaus der Premiummarke OKAL
- Elektrik-Abschlussarbeiten und Bauabnahme erfolgen noch
- modern gestaltetes Wohnkonzept
- großer Wohn-/ Essbereich mit offener Küche
- > inkl. 10.000€ Gutschein beim bekannten Luxus-Küchenhersteller SieMatic
- hochwertige Badausstattung mit Sonderanfertigungen der Premium Marke Laguna, italienische Armaturen von Frattini, sowie der bekannten, deutschen Hersteller Hans Grohe und Geberit
- bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- energieeffiziente Luft-Luft-Wärmepumpe
- Heißluftheizung über Luftschächte
- elektrische Rollläden
- Überdurchschnittlich hohe Decken (Erdgeschoss ca. 2,77 m und Obergeschoss ca. 2,80 m)
- Erbpachtgrundstück: Vertrag läuft noch 185 Jahre mit 4.301,34 € Erbzins/ Jahr
- Außenbereich kann nach individuellen Bedürfnissen angelegt werden

Objektnummer: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – 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: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

## Sonstige Angaben

**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: 23416033 - 55442 Stromberg / Schindeldorf – Schindeldorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tina Göthling

---

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)