

# EFH mit Sanierungsbedarf

# KFW Fördermöglich



**Waldlaubersheimerstraße 25, 55452 Rümmlenheim**

Objekt-ID 2060 | Wohnfläche ca. 120m<sup>2</sup> | Angebotspreis 239.000€ | Baujahr 1930 | Grundstücksfläche ca. 648m<sup>2</sup>



# Herzlich Willkommen bei diesem exklusiven Angebot von PFALZGRAF Immobilien!

Mit diesem Exposé möchten wir Ihnen einen möglichst umfassenden und realistischen Ersteindruck dieser Immobilie vermitteln. Für weitergehende Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit telefonisch oder per E-Mail zu Ihrer Verfügung und freuen uns, Ihnen Ihre Traumimmobilie in einem ausführlichen Vor-Ort-Termin zu präsentieren.

## Ihr Ansprechpartner

**Markus Wanning**

Geschäftsführer & Zertifizierter Verwalter (IHK)

Telefon: 0159 / 0644 4627

E-Mail: [wanning@pfalzgraf.immo](mailto:wanning@pfalzgraf.immo)



## Ihre Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei der passenden Finanzierung für Ihr Kaufvorhaben. Hierfür arbeiten wir mit professionellen Finanzierungsberatern zusammen. Sprechen Sie uns gerne unverbindlich an!

## FAMILIÄRES WOHNEN IN RUHIGER LAGE

Erleben Sie das Potenzial dieses sanierungsbedürftigen Einfamilienhauses aus dem Jahr 1930 in ruhiger Lage von Rummelsheim. Auf einem ca. 630 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet diese Immobilie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der schöne Garten lädt zum Verweilen ein und schafft eine idyllische Atmosphäre. Die charmante Umgebung und die angenehme Nachbarschaft machen dieses Haus zu einer idealen Basis für Ihr neues Zuhause.

Das sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich das gemütliche Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse, die Küche sowie weitere Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Obergeschoss bietet zusätzliche Zimmer, ideal für Kinder oder ein Homeoffice. Das Kellergeschoss verfügt über Lagerräume, einen Waschraum und den Heizraum.

Neben dem Haus besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz für ein Auto zu schaffen. Das ca. 630 m<sup>2</sup> große Grundstück mit schönem Garten lädt zum Entspannen ein. Rummelsheim ist eine idyllische Weinbaugemeinde im Landkreis Bad Kreuznach und liegt malerisch eingebettet zwischen den Weinbergen des Nahetals. Die ruhige und naturnahe Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität, während die gute Verkehrsanbindung an die A61 schnelle Verbindungen nach Mainz, Bingen und Koblenz ermöglicht.

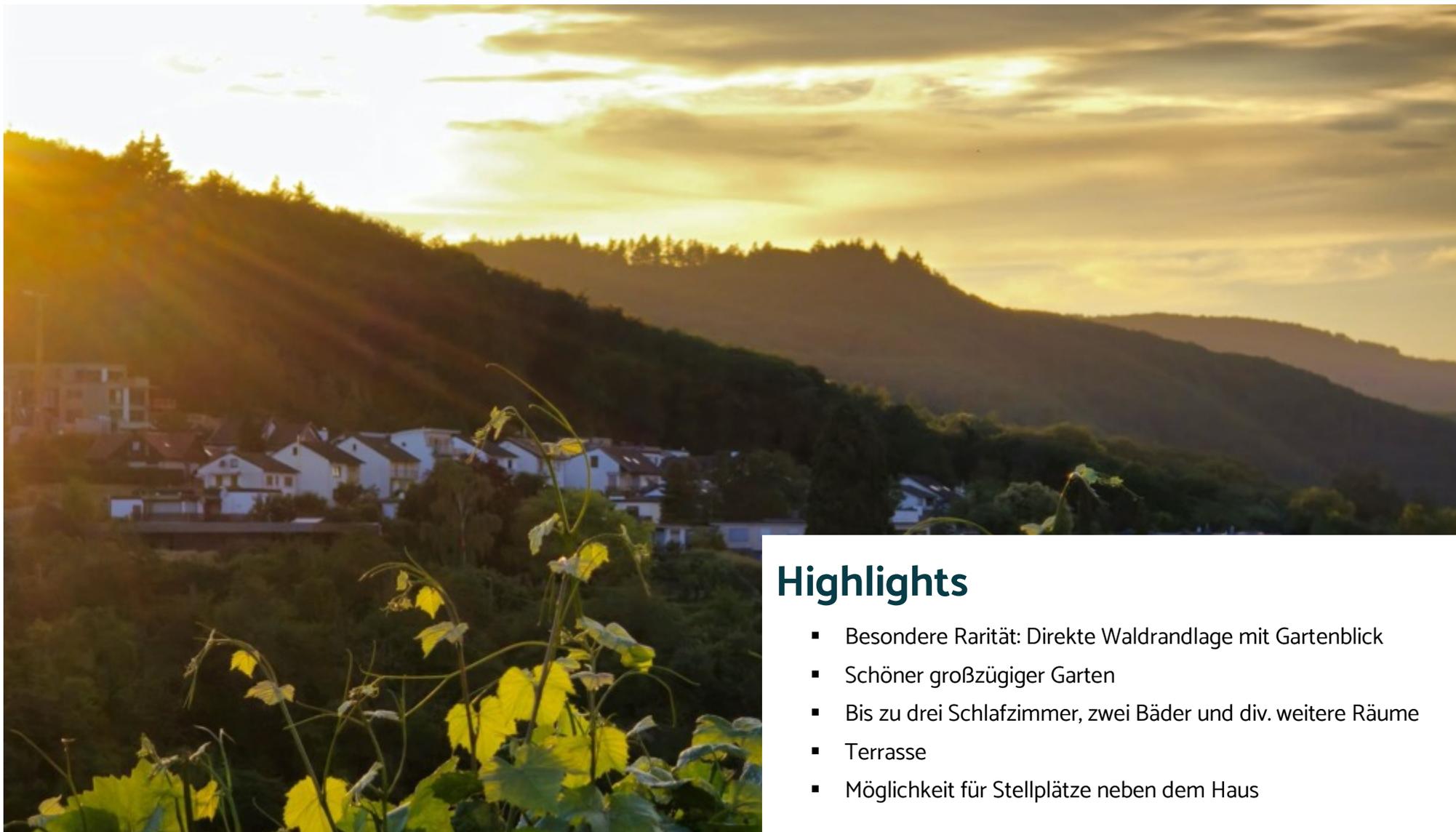


ca. 630m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
in ruhiger Lage



ca. 120m<sup>2</sup> Wohnfläche  
zzgl. ca. 60m<sup>2</sup> Nutzfläche



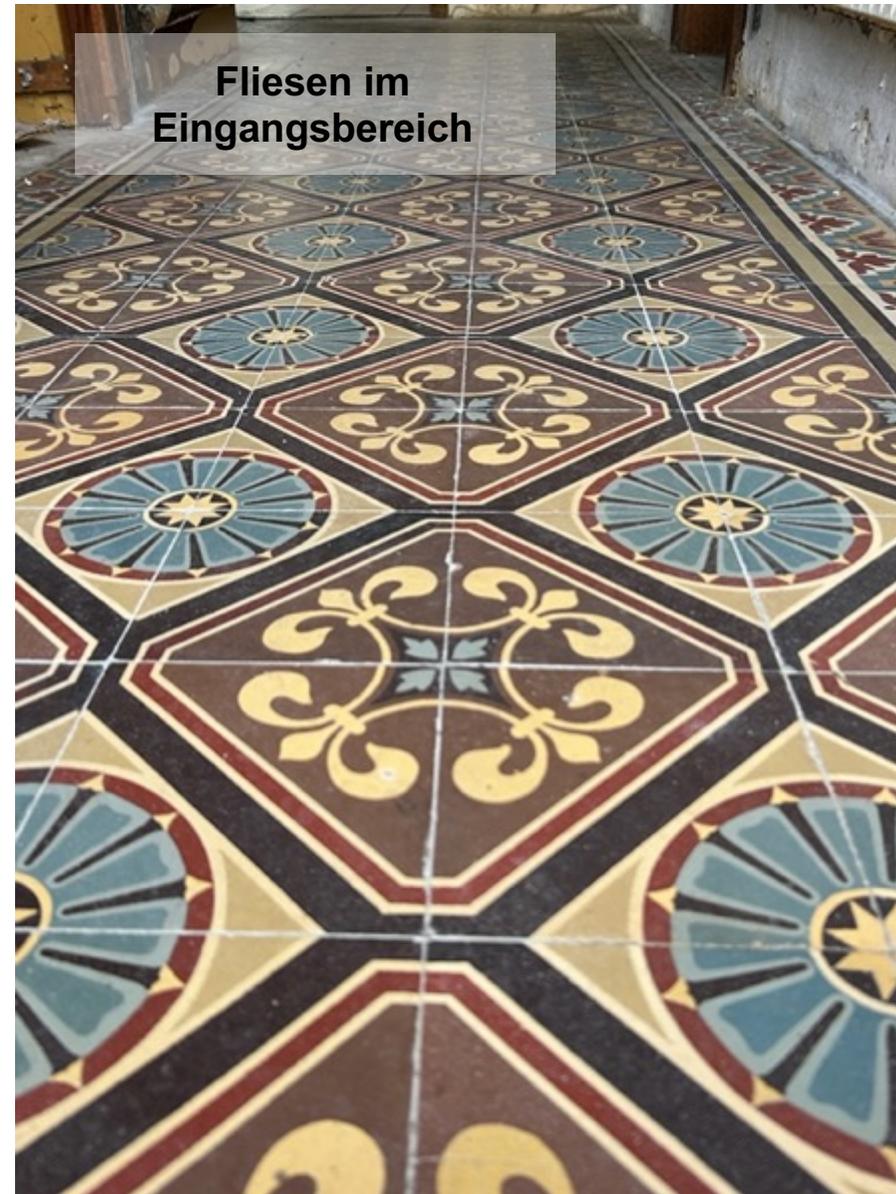


## Highlights

- Besondere Rarität: Direkte Waldrandlage mit Gartenblick
- Schöner großzügiger Garten
- Bis zu drei Schlafzimmer, zwei Bäder und div. weitere Räume
- Terrasse
- Möglichkeit für Stellplätze neben dem Haus



**Hauseingang**



**Fliesen im  
Eingangsbereich**

**Wohnzimmer**



**Esszimmer**



**Küche**



**Badezimmer EG**



**Elektroverteilung**





**Schlafzimmer DG**



**Kinderzimmer 1.OG**





**Elternschlafzimmer**  
**1.OG**



**Kinderzimmer 1.OG**



**Kinderzimmer 1. OG**



Ele



**Badezimmer 1.OG**



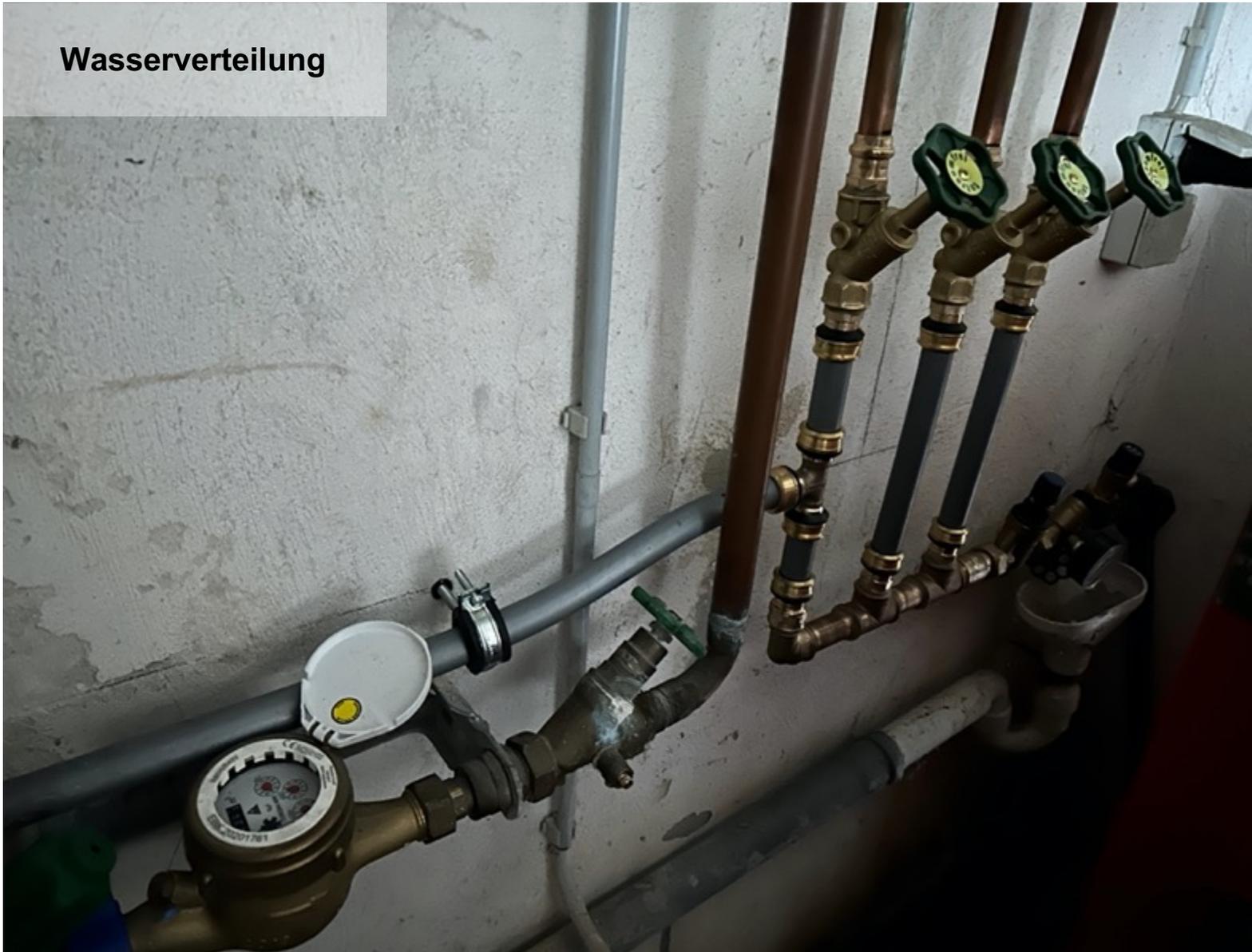
Ele

**Dachboden**



Ele

## Wasserverteilung



**Kellerraum**



**Kellerraum**





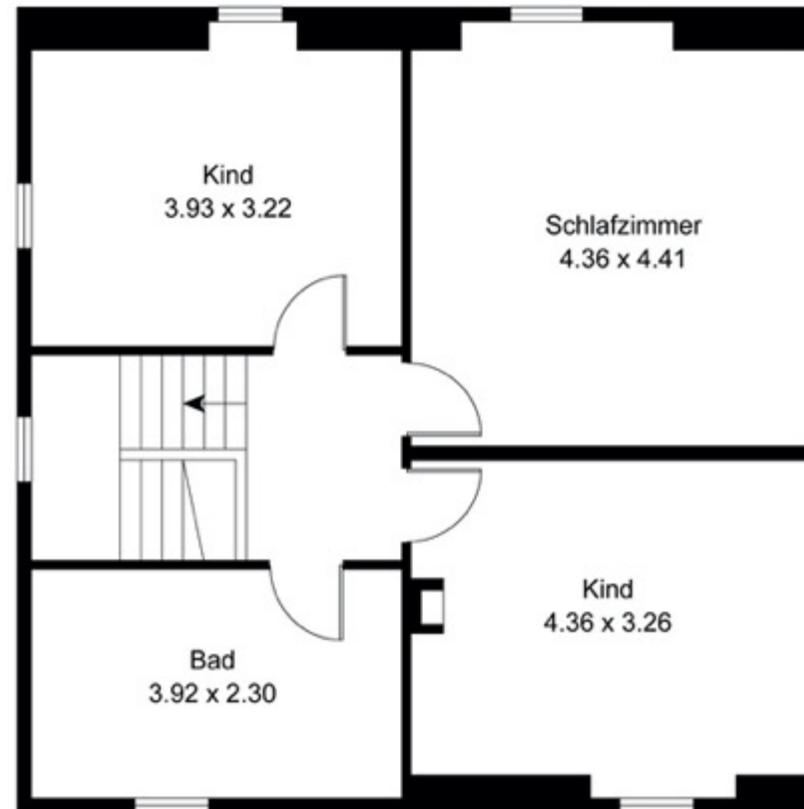
**Ansicht Außen**





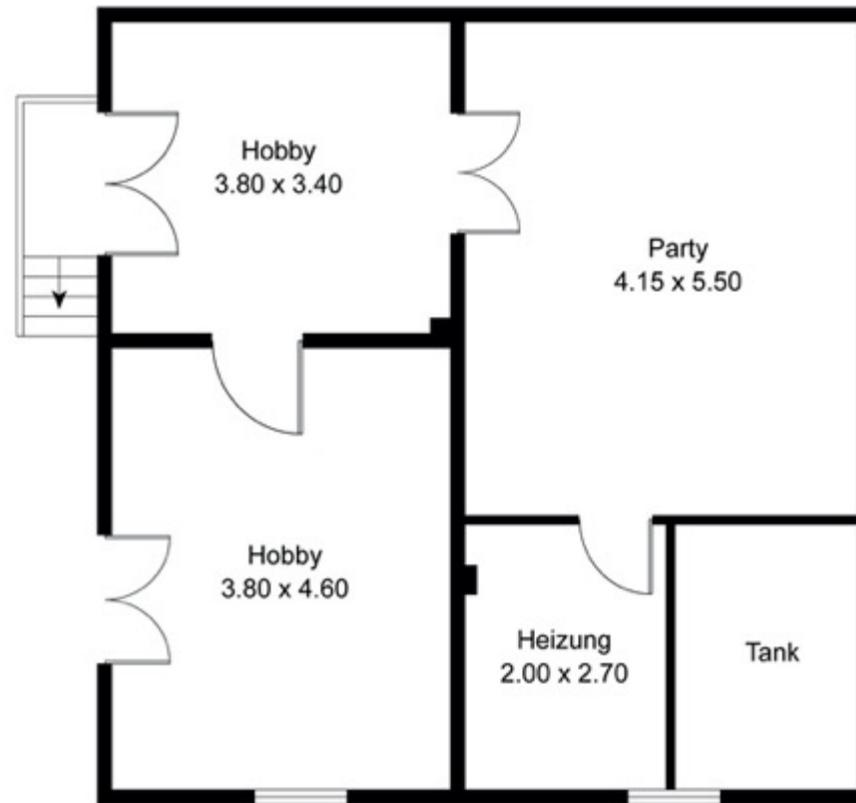
## ERDGESCHOSS

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KÖNNEN ABWEICHEN.



## OBERGESCHOSS

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KÖNNEN ABWEICHEN.



KELLER

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KÖNNEN ABWEICHEN.

## HÖCHSTE LEBENSQUALITÄT AM TOR ZUM WELTKULTURERBE

Von Bingen bis Koblenz erstreckt sich das einzigartige UNESCO Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ mit der sagenumwogenen Lorely, mittelalterlichen Burgen und einer atemberaubenden landschaftlichen Extravaganz.





Erleben Sie das charmante Wohnen in der Waldlaubersheimerstraße 25 in Rümmelsheim! Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Umgebung, umgeben von idyllischen Weinbergen. Das ca. 630 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt mit seinem schönen Garten zum Verweilen ein. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte sowie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Hier verbindet sich ländliche Idylle mit praktischem Wohnen – ideal für Familien und Naturliebhaber!

## Sie möchten das Objekt energetisch aufwerten?

Der **KfW-Kredit 261** ist ein zinsgünstiges Darlehen der KfW-Bank, das speziell für die energetische Sanierung von Wohngebäuden zur Verfügung steht. Mit diesem Kredit können Eigentümer umfassende Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz finanzieren und dabei attraktive Tilgungszuschüsse erhalten.

### Einsatzmöglichkeiten für Ihr Haus in Rümmelsheim

Da es sich bei Ihrem Einfamilienhaus um eine sanierungsbedürftige Immobilie handelt, kann der **KfW-Kredit 261** genutzt werden, um gezielt Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu gehören unter anderem:

- ✓ **Dämmung von Dach, Fassade und Keller** – Reduzierung von Wärmeverlusten und Senkung der Energiekosten.
- ✓ **Erneuerung von Fenstern und Türen** – Verbesserung des Wärmeschutzes durch moderne, energieeffiziente Fenster.
- ✓ **Einbau einer neuen Heizungsanlage** – Förderung von klimafreundlichen Heizsystemen wie Wärmepumpen oder Biomasseheizungen.
- ✓ **Installation einer Photovoltaikanlage** – Nutzung erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung und Eigenverbrauch.
- ✓ **Optimierung der Lüftungstechnik** – Verbesserung des Raumklimas und Reduzierung von Schimmelgefahr.

### Vorteile der KfW-Förderung

- **Kredit bis zu 150.000 €** pro Wohneinheit
- **Tilgungszuschuss bis zu 45%**, abhängig vom erreichten Effizienzhaus-Standard
- **Niedrige Zinssätze**, die günstiger sind als marktübliche Baukredite
- **Kombinierbar mit anderen Förderungen**, z. B. BAFA-Zuschüssen für Heizungsmodernisierung

Durch die Nutzung des **KfW-Kredits 261** können Sie Ihr Haus in Rümmelsheim nachhaltig modernisieren, Energiekosten senken und langfristig den Wert der Immobilie steigern.

**KFW**

## Fakten und weitere Angaben

### ▪ Grundstücksangaben:

- Gemarkung Langenlonsheim-Stromberg
- Flur 4 Flurstück 240 & 235
- Grundstücksgröße: ca. 630m<sup>2</sup>

### ▪ Hausangaben:

- Ca. 1930
- Wohnfläche: ca. 120<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 60m<sup>2</sup>

### ▪ Energieausweis:

- Art: In Erstellung
- Endenergieverbrauch: In Erstellung
- Energieeffizienzklasse: In Erstellung
- Energieerzeuger: Ölheizung

### ▪ Provisionshinweis:

- 3,57 % (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Auftraggeber in gleicher Höhe provisionspflichtig aktiv sind.

## Rechtliche Angaben des Anbieters

PFALZGRAF Immobilien GmbH

Am Geisert 5, 55413 Weiler bei Bingen

Geschäftsführer: Dennis H. Yumuk, Markus M. Wanning

Registergericht: Mainz | HRB: 49439

St-Nr.: 08/655/52188 | USt-IdNr.: DE328599206

## Rechtshinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.