

Exposé

Wohnung in Walluf

Traumwohnung im Rheingau: Frisch sanierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon & Parkplatz



Objekt-Nr. OM-416060

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Almond Immobilien GmbH

65396 Walluf
Hessen
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	89,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+++ Erstbezug nach Sanierung! Tolle, helle 4-Zimmer Wohnung in energetisch modernisiertem Haus mit hochwertiger Ausstattung, viel Stauraum, Balkon und eigenem Parkplatz im idyllischen Walluf +++

Diese hochwertig sanierte und sehr helle 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit 89 m² Wohnfläche befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage in Walluf im 1. OG eines 8-Parteien-Hauses. Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, eine hochwertige Ausstattung mit Parkettböden und großformatigen Fliesen. Ideal für Paare, Familien oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten im Homeoffice.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen besonders lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zum Süd-West-Balkon bietet. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und entspannte Abende genießen. Alle Räume der Wohnung sind vom zentralen Flur aus erreichbar, wodurch eine klare Raumstruktur entsteht.

Neben dem Wohnzimmer verfügt die Wohnung über ein geräumiges Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Küche ist großzügig geschnitten und über ein modernes Schiebetürelement angebunden. Das neu gestaltete Tageslicht-Badezimmer wurde im Rahmen der vollständigen Sanierung hochwertig ausgestattet und verfügt über Marken-Sanitärprodukte sowie eine Duschwanne mit niedriger Einstiegshöhe, die Komfort und Alltagstauglichkeit vereint.

Ein großzügiger Garderobenbereich, eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein trockener Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Parkplatz hinter dem Haus. Ein gemeinschaftlicher großer Kellerraum/ Fahrradkeller steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Das Gebäude wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2011 beheizt. Haus und Dach wurden gedämmt, wodurch ein hoher energetischer Standard erreicht wird. Der Energieverbrauch liegt bei 74,1 kWh/(m²·a), was der Energieeffizienzklasse B entspricht und dauerhaft für niedrige Heizkosten sorgt.

Sehr geringe Kaufnebenkosten möglich:

- + keine Maklerprovision
- + Hessengeld-Förderung: Das Land Hessen fördert den erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Beim Kauf der ersten selbstgenutzten Eigentumswohnung können bis zu 100 % der gezahlten Grunderwerbsteuer erstattet werden (abhängig von den persönlichen Voraussetzungen)
- + Unterstützung bei der Finanzierung auf Wunsch möglich

Ausstattung

Vollständige Sanierung in 2025

- + hochwertiger Eichen-Parkettboden
- + vollständig modernisiertes Tageslichtbad
- + moderne großformatige Fliesen
- + Schiebetürelement zur Küche
- + Neue Decke im Flur mit Deckenspots
- + großzügiger Garderobenbereich
- + Abstellkammer
- + neue Elektroverteilung

- + Gas-Zentralheizung aus 2011
- + Dach neu eingedeckt und gedämmt in 2005
- + Fassadendämmung in 2007
- + trockener Kellerraum & großer Fahrradkeller
- + eigener Parkplatz für zzgl. 5.000 Euro

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und begehrten Wohnlage in Walluf, einer traditionsreichen Weinbaugemeinde im schönen Rheingau-Taunus-Kreis. Walluf wird oft als die „Pforte des Rheingaus“ bezeichnet und blickt auf über 1.200 Jahre Weinbautradition zurück – Weinberge, Rheinblick, barocke Gassen und gastfreundliche Weinkultur prägen hier das Ortsbild.

Dank der direkten Nähe zu den Landeshauptstädten Wiesbaden & Mainz (beide ca. 10 km) und der guten Verkehrsanbindung über die B42 und die nahegelegene A66 ist Walluf ideal für Pendler und Berufspendler ins Rhein-Main-Gebiet, aber gleichzeitig ein naturnaher und erholsamer Wohnort mit hohem Freizeit- und Lebenswert. Der S-Bahnhof Niederwalluf ist in 5-Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Mainz, Wiesbaden und Frankfurt.

Die Lage der Wohnung ist geprägt von einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft mit gepflegten Wohnhäusern und Grünflächen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants sind schnell und bequem erreichbar. Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in den umliegenden Gemeinden sind gut angebunden, was die Lage auch für Familien attraktiv macht. Die Nähe zum Rhein und zu Wander- sowie Radwegen rund um die Weinberge unterstreicht den hohen Freizeitwert von Walluf.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingang und Garderobe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick aus Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Abstellkammer

Exposé - Grundrisse



Grundriss