

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wallertheim

Top Mehrgenerationenhaus -



Objekt-Nr. OM-417589

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

55578 Wallertheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	518,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	298,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	82,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Haus, zwei getrennte Eingänge.

Hausfläche ca. 220 qm WFL u. ELW ca. 77 qm WFL.

Die ELW ist im Erdgeschoss und Souterrain.

Nutz- und Stellflächen 82 qm, Dachgeschoss ausbaubar. Dachflächenfenster/
Aufdachdämmung = Niedrigenergiehaus

Hausbereich: Gäste-WC, Küche (EBK+E-Geräte),

Echtholzdecken mit Spots, Wohn-/Essbereich 42qm,

große Gartenterrasse mit Garten (Rasen u. Sträuchern),

Obergeschoss: 3 Schlafzimmer, großes Tageslichtbad,

großer Hauswirtschaftsraum.

Kellergeschoss ausgebaut: Büro, Heizungsraum, Fitness- und Wellnessraum inkl. Sauna/
Dusche,

Austritt zur zweiten Terrasse (nicht einsehbar)

mit Ruheraum u. Wasserwand.

Garage mit direktem Zugang zur Küche und zum

Garten, extra Zwischenraum in der Garage für Vorrat-/Abstellmöglichkeiten.

Einliegerwohnung: zweiter rechter Hauseingang Erdgeschoss: Gäste WC, Küche, Flur und
Wohnbereich. Im Souterrain zwei Schlafzimmer, Flur, Bad, 2 Abstellräume mit
Waschmaschinen- u. Trockneranschluss.

Im Erdgeschoss direkter Zugang über Wohnbereich = verglaster Anbau / Stuhllager -
Lagerfläche mit deckenhohen Einbauschränken für diverse Staumöglichkeiten.

Modernisiertes, gepflegtes Wohnhaus, dass aufgrund seiner Gegebenheiten diverse
Nutzungsmöglichkeiten zulässt:

Kanzlei/Büro/Praxis/ELW/ Mehrgenerationennutzung

Ausstattung

Hochwertig verbaute Materialien, Echtholzdecken und Türen, Fliesen, Laminat. PVC,
komplette Lampen/Spots,

Modernisiert 2022-2024.

Sonnendurchflutete Räume, freitragende Granittreppe

(Hausbereich) u. Granit-Kellertreppe mit Geländer/Edel-

stahlhandlauf, Wand- und Deckenstrahler. ALNO Einbauküche - helle Holzoptik mit
Glasvitrinen und

Softeinzugsfunktion der Schubbladen. Kühlschrank, Multifunktion-/Mikrowellengerät,
Spülmaschine (hochgesetzt), Ceranfeld, Backofen und Dunstabzugs-

haube mit Glasboden. Badezimmer OG - mit Villeroy & Boch Sanitärausstattung, Badewanne,
2 Waschbecken, Urinal, WC.

Wohnung: Holzdecken mit Spots und Strahlern

Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken und

Gäste-WC.

Einbauküche mit Backofen, Ceranfeld, Dunst-abzugshaube und Spülmaschine.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Original Pläne und Energieausweis können eingesehen werden. Weitere Fragen beantworten wir gerne auf Ihre Anfrage oder im Gespräch!

Lage

Wo andere Urlaub machen, können Sie leben!

Idyllisch und ruhig gelegen im Neubaugebiet - in Ortsrandlage von Wallertheim, am Rande des Wisberg. Mitten in Rheinhessen, umgeben von Weinbergen, verkehrsberuhigter Zone und netten Nachbarn.

Spielplatz 100 m Entfernung, Kindergarten 100 m Entfernung, Grundschule 300 m Entfernung, Bahn- und Busanbindung - 500 m Entfernung. Einige Geschäfte/Ärzte vor Ort, Supermärkte 5 Min. Fahrzeit. Autobahnanschluss A61 und A63 in alle Richtungen 5-10 Min. erreichbar.

Weiterführende Schulen im Umkreis von 5-20 km.

Rad- und Wanderwege, Turn- und Sportvereine,

Gastronomie/Straußwirtschaften, Naherholungsgebiet

Pfalz/Donnersberg/Bingen/Mittelrheintal/Rheingau usw.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick von rechts

Exposé - Galerie



Blick von links + Garage



Haus vom Garten Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Terassenansicht Garten

Exposé - Galerie



Sauna/Dusche Soutterain



Schlafzimmer OG Haus

Exposé - Galerie



Bad OG Haus



Bad OG Haus

Exposé - Galerie



Bad OG Haus



Gäste WC Wohnung

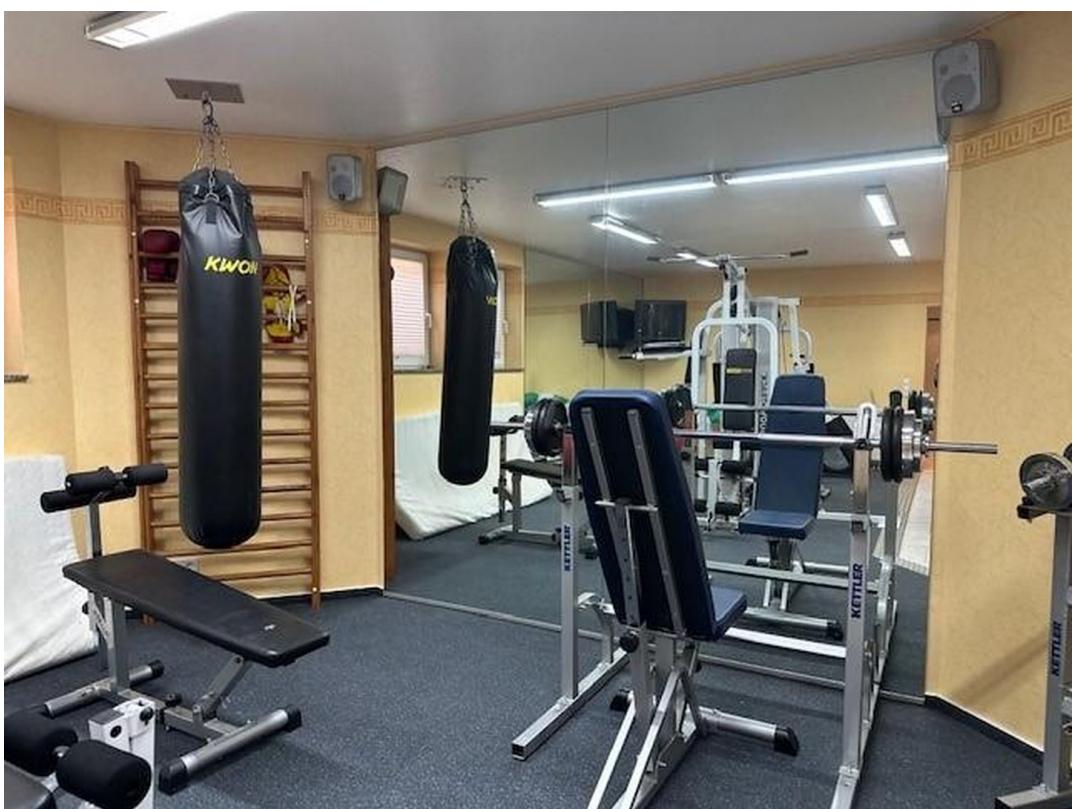
Exposé - Galerie



Bad Wohnung



Stuhllager/Abstellraum



Fitnessraum

Exposé - Galerie



Wasserwand 2. Terrasse



Wohnbereich Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnbereich Haus leer 42 qm



Küche Wohnung

Exposé - Galerie



Küche Haus



Wohnbereich Haus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



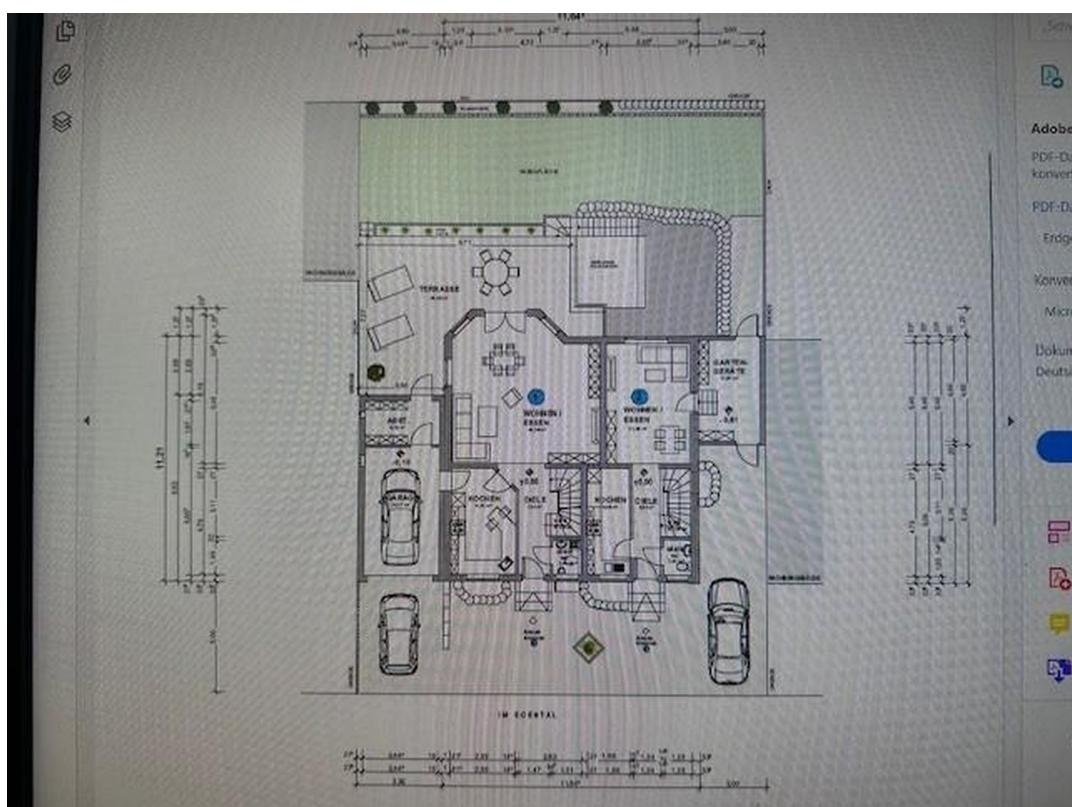
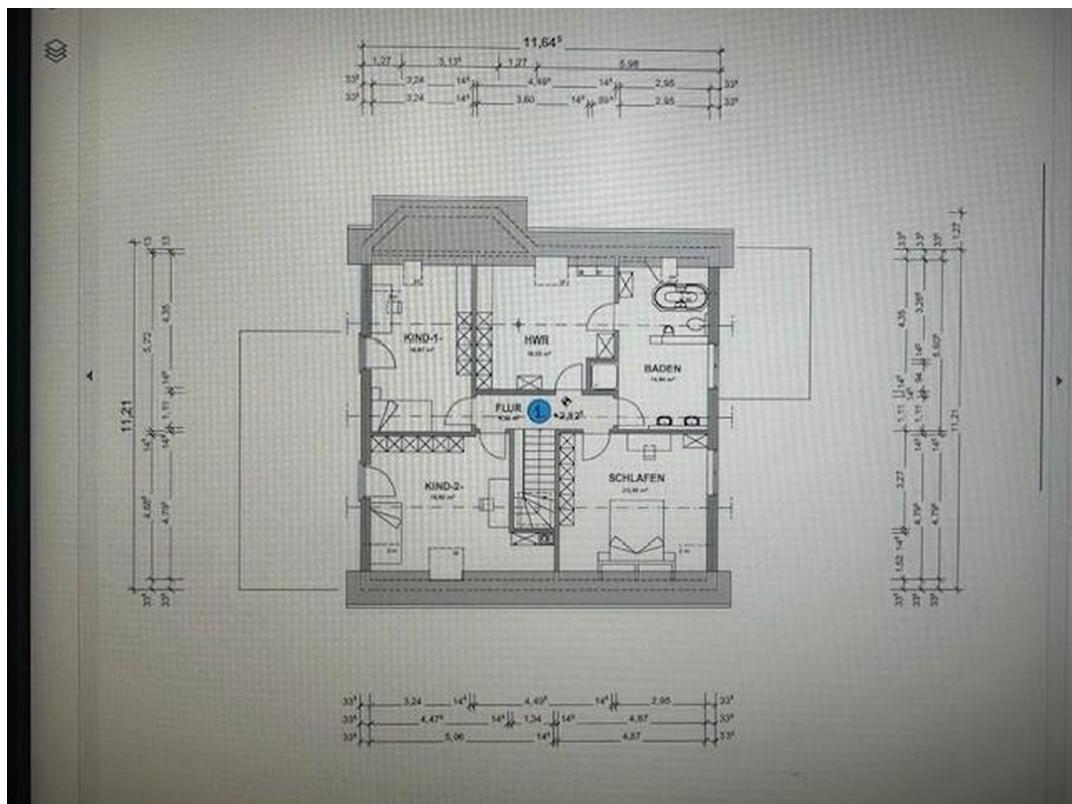
Granittreppe Haus

Exposé - Galerie



Fitnessraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

