

# 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 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	298,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	82,00 m²	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 Abstell-räume 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 Schubladen. 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. Autobahnanbindung 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, Naheerholungsgebiet

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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick von rechts

# Exposé - Galerie



Blick von links + Garage



Haus vom Garten Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Terrassenansicht 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



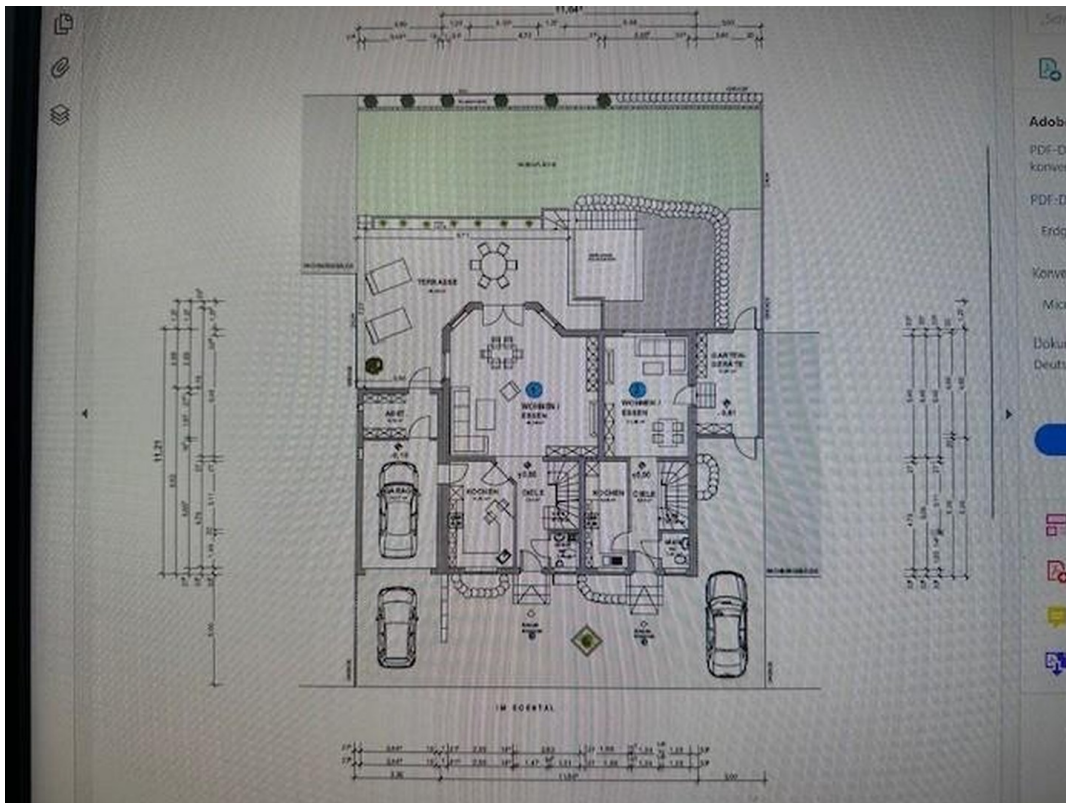
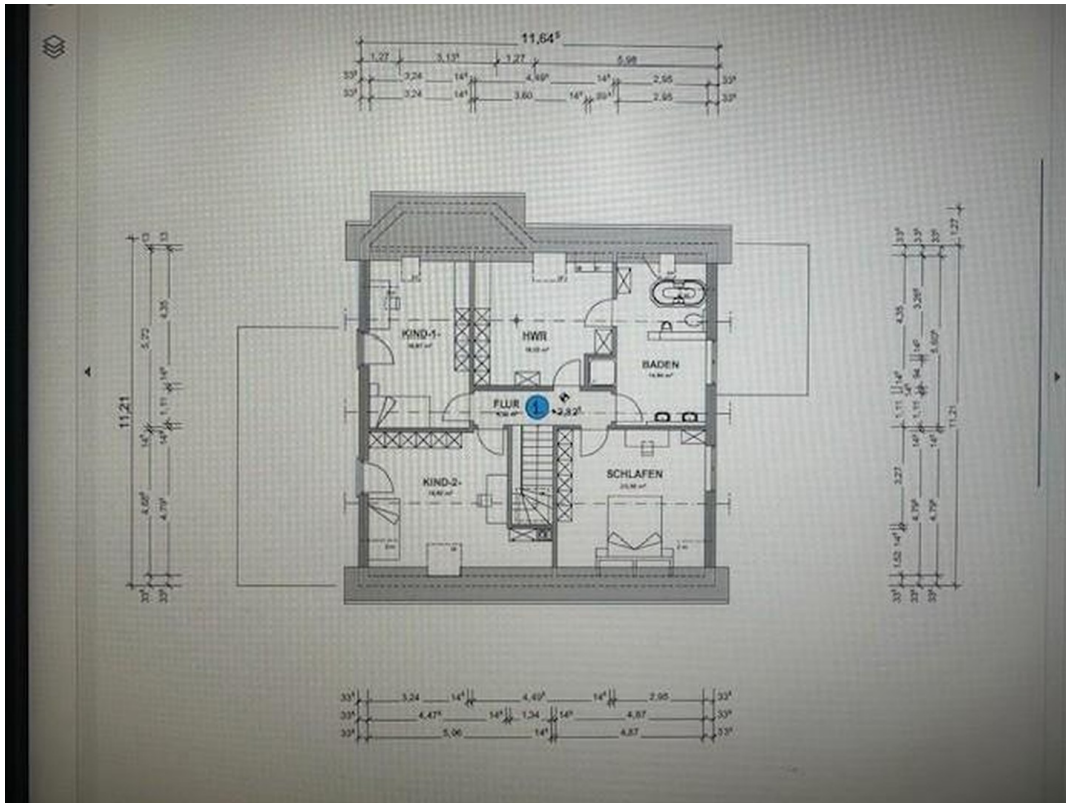
Granittreppe Haus

# Exposé - Galerie



Fitnessraum

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

