

Exposé

Einfamilienhaus in Waldalgesheim

**Saniertes Wohnhaus mit großzügiger Terrasse,
Wellnessbereich und Sauna**



Objekt-Nr. OM-421793

Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

55425 Waldalgesheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	100,00 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Carports	1
Wohnfläche	182,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	202,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus im Herzen von Waldalgesheim vereint Charakter mit einer behutsamen Modernisierung in mehreren Stufen und bietet ein Zuhause mit spürbarer Geschichte. Statt perfekter Glätte überzeugt das Haus mit warmem, gewachsenem Charme, individuellen Raumzuschnitten und einer lebendigen, authentischen Ausstrahlung, wie sie nur in gewachsenen Altbauten zu finden ist.

Auf rund 182 m² Wohnfläche erstreckt sich das Haus über mehrere Ebenen, die durch eine abwechslungsreiche Raumaufteilung und fließende Übergänge geprägt sind. Unterschiedlich geschnittene Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft und als natürlicher Treffpunkt des Hauses dient. Von hier aus besteht direkter Zugang zu den Terrassen, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern.

Im Zuge der Modernisierung wurde das Gebäude schrittweise und mit Respekt vor seiner Substanz weiterentwickelt. In Stufe 1 erfolgte eine umfassende Sanierung des gesamten Kellergeschosses sowie des Wohnhauses, einschließlich neuer Böden, Oberflächen und Bäder. In Stufe 2 wurden die Außenbereiche neu gestaltet: Auf der großen Dachterrasse entstand ein hochwertiger Wellnessbereich mit Sauna, Außendusche und stilvoller Outdoor-Küche, ergänzt durch eine weitere geschützte Terrasse. So ist ein privater Rückzugs- und Freizeitbereich entstanden, der Entspannung und Geselligkeit gleichermaßen ermöglicht.

Der ursprüngliche Charakter des Hauses wurde dabei stets bewahrt, während gleichzeitig moderner Wohnkomfort Einzug hielt, unterstützt durch eine zuverlässige Gasheizung. In einer geplanten dritten Modernisierungsstufe (Q2/2026) sollen die PKW-Stellplätze final ausgebaut werden.

Ausstattung

Das Haus wurde in den Jahren 2025/2026 in mehreren Stufen behutsam modernisiert und dabei gezielt auf Qualität, Funktionalität und Wohnkomfort weiterentwickelt. In der ersten Phase erfolgte eine umfassende Sanierung des gesamten Kellergeschosses sowie wesentlicher Teile des Wohnhauses. Dabei wurden Böden, Oberflächen und Bäder erneuert, ohne den ursprünglichen Charakter des Altbaus zu beeinträchtigen.

Ein besonderes Augenmerk lag auf der Neugestaltung der Außenbereiche: Die großzügige Dachterrasse wurde zu einem hochwertigen Wellness- und Freizeitbereich ausgebaut. Hier befinden sich eine Sauna, eine stilvolle Außendusche sowie eine voll ausgestattete Outdoor-Küche, die sowohl für entspannte Stunden als auch für gesellige Abende ideal geeignet ist. Ergänzt wird dies durch eine zweite, geschützte Terrasse, die zusätzlichen Platz für Aufenthalt im Freien bietet.

Für angenehme Wärme und zuverlässige Energieversorgung sorgt eine moderne Gasheizung. Das Haus ist zudem an Glasfaser angeschlossen und damit optimal für Homeoffice oder digitales Arbeiten ausgestattet.

In der dritten Modernisierungsstufe ist der finale Ausbau der PKW-Stellplätze für das zweite Quartal 2026 geplant, wodurch die Gesamtanlage weiter aufgewertet wird.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt liegt zentral im historischen Ortskern von Waldalgesheim und verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit. In nur etwa drei Minuten gelangt man auf die A61, wodurch Bingen, Bad Kreuznach sowie die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar sind, ideal für Berufspendelnde.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen im Alltag: Mehrere Bäckereien, ein großer EDEKA-Markt sowie eine Fahrschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Kindergarten und Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Ärzte, Apotheken und Bushaltestellen liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Mischung aus dörflichem Charakter, guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung, eine attraktive Kombination für Familien, Paare und Pendler gleichermaßen.

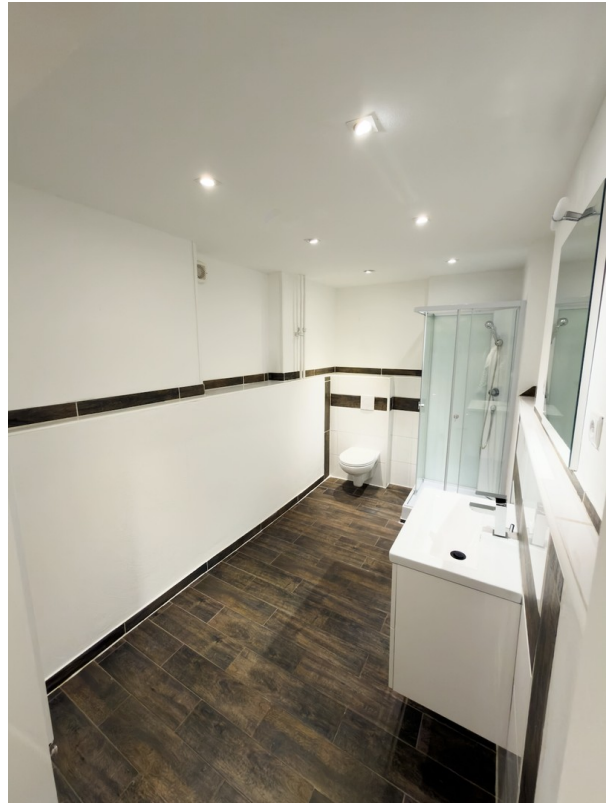
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Kellerzugang + Bad EG



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Keller



Keller (Heizungsraum)

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Treppe



Raum

Exposé - Galerie



Raum



Raum

Exposé - Galerie



Treppe



Raum



Raum

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG (Waschmaschine)



Küche

Exposé - Galerie



Zugang zu Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kleine Terrasse



Raum mit Kamin



Große Terrasse (Wellness)

Exposé - Galerie



Outdoor-Küche

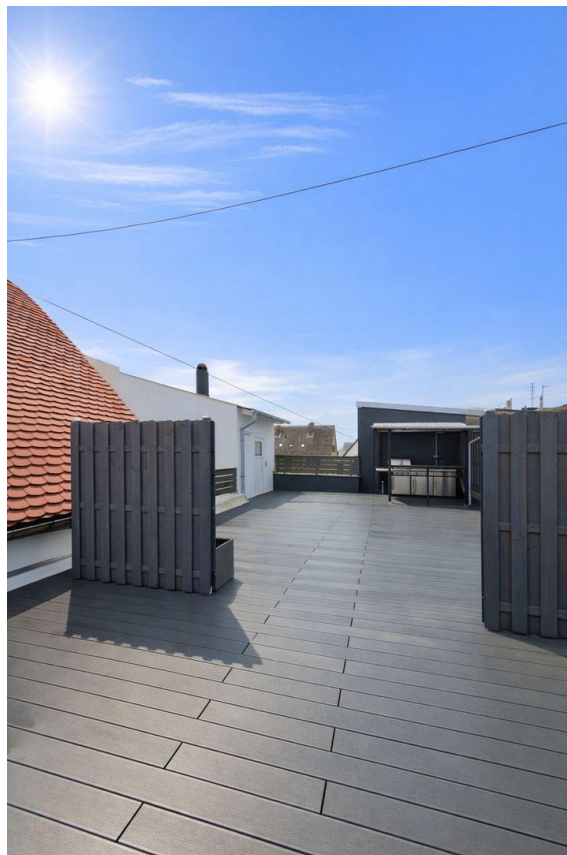


Wellnessbereich + Dusche

Exposé - Galerie



Wellnessbereich + Dusche



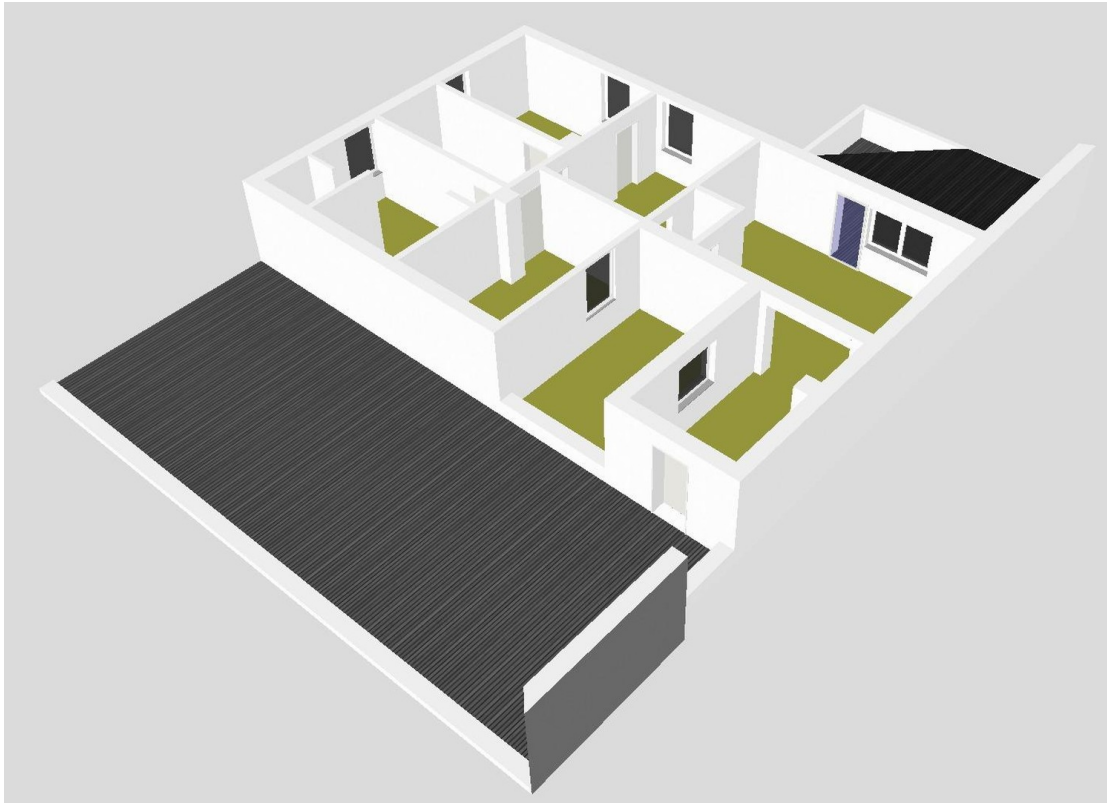
Große Terrasse

Exposé - Galerie

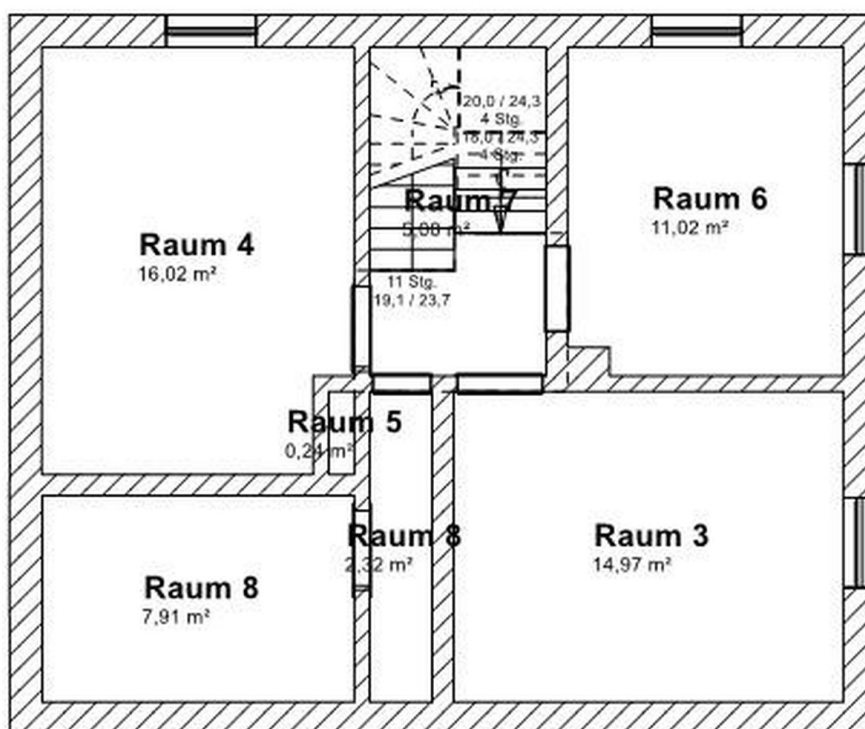


Dachgeschoss

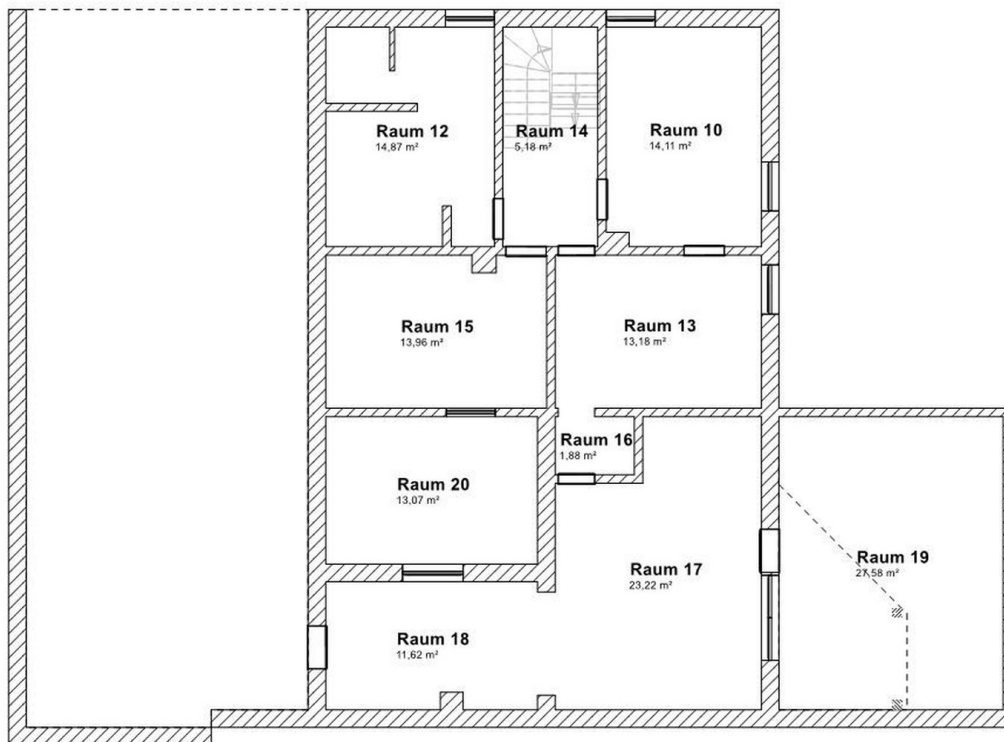
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé

EXPOSÉ

Saniertes Wohnhaus mit großzügiger Terrasse, Wellnessbereich und Sauna

55452 Waldalgesheim

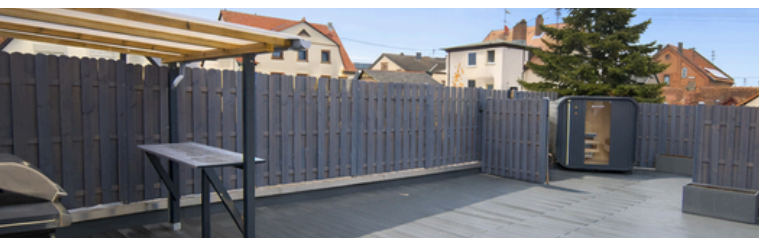
Kaufpreis: 489.000 EUR (VHB)

Dieses Einfamilienhaus im Herzen von Waldalgesheim vereint Charakter mit einer behutsamen Modernisierung in mehreren Stufen. Das Haus erzählt seine eigene Geschichte und überzeugt mit warmem, gewachsenem Charme statt perfekter Glätte. In Stufe 1 wurde das gesamte Kellergeschoss sowie das Wohnhaus umfassend saniert und abgeschlossen; in Stufe 2 entstanden die Außenterrassen mit Außenküche und hochwertigem Wellnessbereich. Die durchgeführten Erneuerungen bewahren den ursprünglichen Stil und schaffen zugleich modernen Wohnkomfort, unterstützt durch eine zuverlässige Gasheizung. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit Sauna, Außendusche und Outdoor-Küche, die einen privaten Wellness- und Rückzugsort mit besonderem Wohlfühlfaktor bietet. In Stufe 3 ist der Ausbau der PKW-Stellplätze geplant (Q2/2026).



DATENBLATT - FAKTEN UND ZAHLEN

Objektart:	Einfamilienhaus	Kamin:	Ja
Ort:	55452, Waldalgesheim	Terrassen:	2
Kaufpreis:	489.000 EUR (VHB)	Dachterrasse:	Ja
Wohnfläche:	ca. 182 m ²	Wellnessbereich:	Ja
Ebenen	3 (EG, OG, DG)	Sauna:	Ja
Zimmer:	10 Zimmer	Außendusche:	Ja
Badezimmer:	2 (EG und OG)	Outdoor-Küche:	Ja
Modernisierung:	2025 / 2026	Keller:	Vollunterkellert
Baujahr:	1960 - 1985	Parkplätze:	2 PKW-Stellplätze
Heizung:	Gas	Internet:	Glasfaseranschluss



ZWEI GROSSE TERRASSEN FÜR VIELE SCHÖNE STUNDEN

Große Hauptterrasse – ca. 60 m²

Ein neu angelegter, weitläufiger Terrassenbereich, der sich ideal für entspannte Abende, gesellige Runden oder Wellnessmomente eignet.

Ausstattung:

- Sauna
- Außendusche
- Außenküche
- Hochwertige Beläge und stimmige Gestaltung

Zweite Terrasse – ca. 35 m²

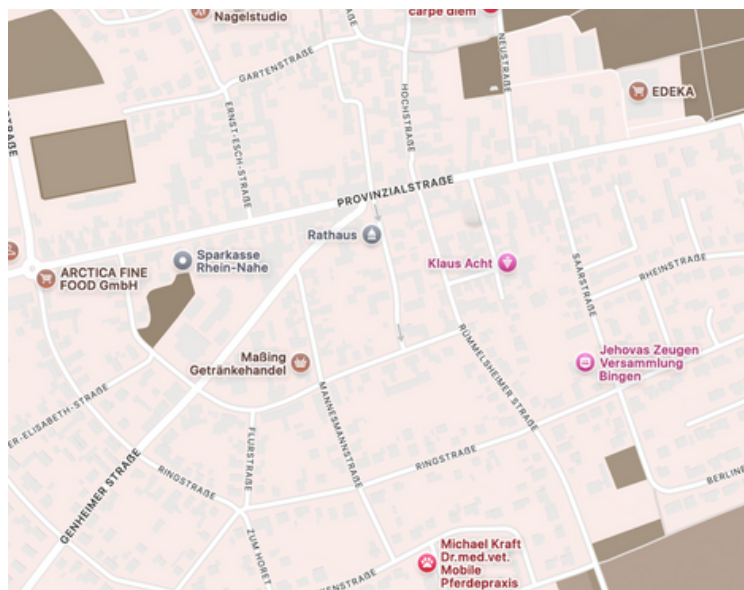
Eine kleinere, geschützte Terrasse, ideal für ruhige Stunden, Frühstück im Freien oder als Rückzugsort.

AUSSTATTUNG & RAUMANGEBOT

- Ca. 182 m² Wohnfläche auf 4 Ebenen
- 10 Zimmer
- Zwei Badezimmer (EG & OG)
- Vollunterkellert mit ca. 49 m² Stauraum
- Kamin im Wohnbereich
- Moderne Bäder und erneuerte Oberflächen (Sanierung 2025)
- Große Terrasse mit Sauna, Außendusche & Outdoor-Küche
- Zweite Terrasse
- Zwei PKW-Parkplätze
- Glasfaseranschluss
- Altbaucharme mit behutsam modernisierten Details

LAGE

Das Objekt liegt zentral im Ortskern von Waldalgesheim, 3 Minuten zur A61 und bietet kurze Wege zu allem, was das tägliche Leben erleichtert. Mehrere Bäckereien, ein großer EDEKA-Markt, eine Fahrschule sowie Kindergarten und Grundschule sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung nach Bingen und in die umliegenden Gemeinden ist hervorragend, wodurch sich das Haus sowohl für Familien als auch für Berufspendelnde ideal eignet.





**FLUR ZU BAD & KELLER IM
ERDGESCHOSS**



**MODERNES BADEZIMMER IM
ERDGESCHOSS MIT DUSCHE & WC**



**MODERNES BADEZIMMER IM
ERDGESCHOSS MIT HANDTUCH-
HALTER**



**EINGANGSBEREICH DES
KELLERGESESCHOSSES**



**KELLER-HEIZUNGSRAUM DES
HAUSES**



**BELEUCHTETER KELLER-
ABSTELLRAUM**



**WEITERER BELEUCHTETER
KELLER-ABSTELLRAUM**



**TREPPENAUFANGANG ZUM
OBERGESCHOSS**



**EINGANGSBEREICH MIT
TREPPENAUFANGANG**



RAUM 1



RAUM 2



RAUM 3



**TREPPE INS AUSGEBAUTE
DACHGESCHOSS**



RAUM 4



RAUM 5



**OBERES BADEZIMMER MIT
DUSCHKABINE**



**OBERES BADEZIMMER MIT
ECKBADEWANNE**



**OBERES BADEZIMMER MIT
DUSCHKABINE UND
HANDTUCHHALTER**



**ABSTELLPLATZ BADEZIMMER FÜR
WASCHMASCHINE UND
TROCKNER**



**HELLE UND GERÄUMIGE KÜCHE
IM OBERGESCHOSS**



**FLUR IM OBERGESCHOSS, IN
RICHTUNG WOHNZIMMER**



RAUM 6



RAUM 6



**GROSSZÜGIGE UND
HALBÜBERDACHTE TERRASSE 1/3**



**GROSSZÜGIGE UND
HALBÜBERDACHTE TERRASSE 2/3**



**GROSSZÜGIGE UND
HALBÜBERDACHTE TERRASSE 3/3**



**KAMINRAUM, MÖGLICHES
ESSZIMMER UND ZUGANG ZUR
GROSSEN TERRASSE**



**GROSSE TERRASSE MIT
OUTDOORKÜCHE, VIEL PLATZ,
SAUNA UND OUTDOOR-DUSCHE**



**OUTDOOR-KÜCHE MIT TRESEN,
GRILL UND WASCHBECKEN**



**WELLNESSBEREICH, SAUNA UND
OUTDOOR-DUSCHE**

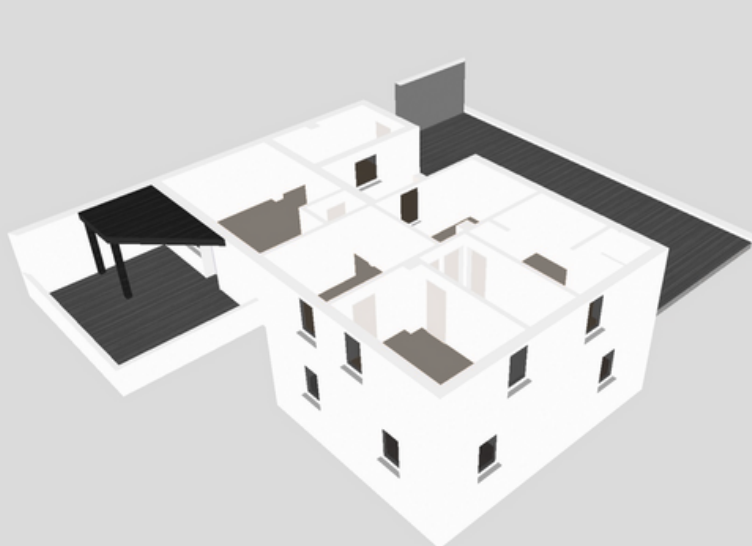


WELLNESSBEREICH MIT SAUNA

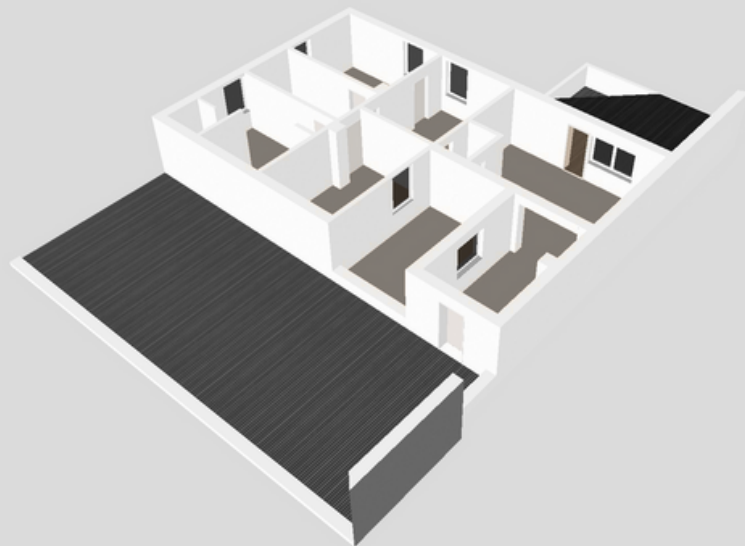


**AUSGEBAUTER DACHBODEN FÜR
WEITERES SCHLAFZIMMER ODER
HOMEGYM**

3D-VISUALISIERUNG



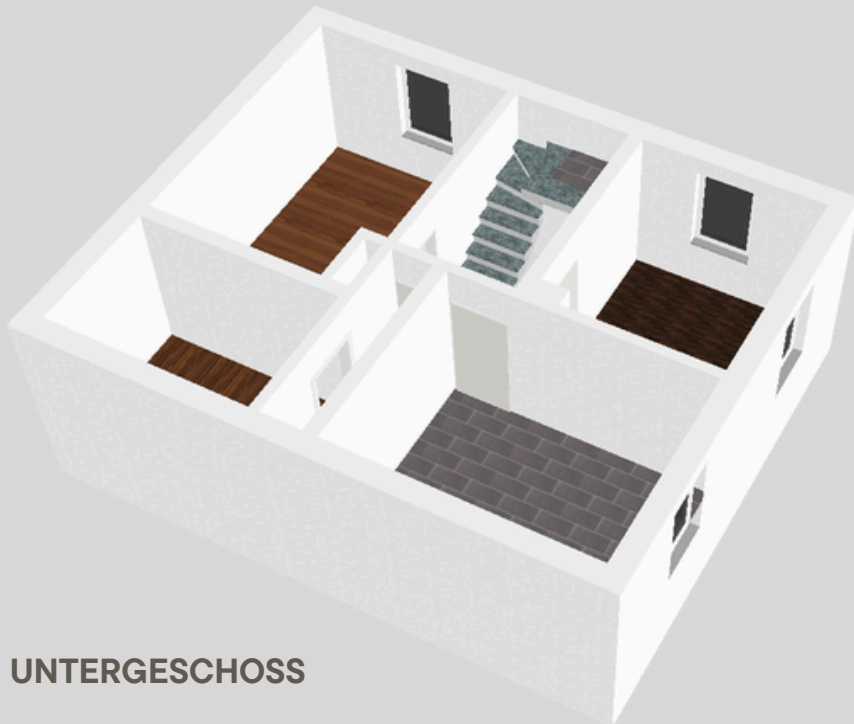
OBERGESCHOSS



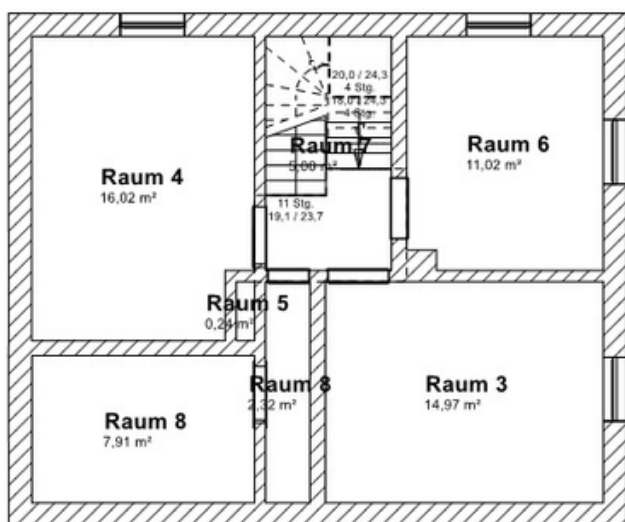
OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



HINWEIS: DIE DARGESTELLTEN MASSE BASIEREN AUF EINER NACHZEICHNUNG UND KÖNNEN VON DEN TATSÄCHLICHEN GEGEBENHEITEN ABWEICHEN.



KURZÜBERBLICK:

Dieses modernisierte Einfamilienhaus verbindet gepflegten Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit ca. 182 m² Wohnfläche, zehn vielseitig nutzbaren Zimmern, zwei Badezimmern, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie zwei Terrassen – darunter eine rund 60 m² große Wellness-Terrasse mit Sauna, Außendusche und Outdoor-Küche – bietet das Haus viel Platz und eine besondere Wohnatmosphäre. Die zentrale und dennoch ruhige Lage in Waldalgesheim macht das Objekt zu einem attraktiven Zuhause für alle, die Charakter, Raum und Komfort schätzen.

HINWEIS ZUM VERKAUF

Die Immobilie steht ab sofort zum Verkauf und wird provisionsfrei, also ohne Maklercourtage, direkt vom Eigentümer angeboten.

Bei Interesse oder Fragen kontaktieren Sie uns bitte ausschließlich per E-Mail unter:

verkauf-waldalgesheim@it-consulting-rlp.de

Gerne vereinbaren wir zeitnahe Besichtigungstermine, damit Sie sich persönlich ein Bild vom Haus machen und offene Fragen direkt vor Ort klären können.

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der hohen Nachfrage keine Telefonnummer angegeben wird und alle Anfragen ausschließlich per E-Mail bearbeitet werden.