

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wallertheim

### Haus mit Komfort, Terrasse, Garten u. Sauna



Objekt-Nr. OM-424645

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Harald Ohl

55578 Wallertheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	4.800 €
Grundstücksfläche	518,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	5,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	180,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	40,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Heizkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses interessante Haus mit offener, großzügiger Wohnfläche welches in 2022-2026 modernisiert wurde und einen gepflegten Wohnkomfort aufweist.

Die Wohn- und Nutzfläche verteilt sich auf 3 Ebenen:

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 (Waschmaschine- und Trockneranschluss)..

Kellergeschoss ausgebaut: Büro/Wohnraum, Heizungsraum, großer "Fitness- und Wellnessraum"

inkl. Sauna/Dusche.

Garage mit direktem Zugang zur Küche und zum

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

2 Stellplätze

## Ausstattung

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

Energiesparlampen/Spots,.

Sonnendurchflutete Räume, freitragende Granittreppe

(Hausbereich) u. Granit-Kellertreppe mit Geländer/ Edelstahlhandlauf, Wand- und Deckenstrahler. ALNO Einbauküche - helle Holzoptik mit Glasvitrinen und

Soft-einzugsfunktion der Schubladen. Kühlschrank, Multifunktion-/Mikrowellengerät, Spülmaschine (hochgesetzt), Ceranfeld, Backofen und Dunstabzugs-

haube mit Glasboden.

Badezimmer OG - mit Villeroy & Boch Sanitär-ausstattung, Badewanne, Dusche mit Glastür,

2 Waschbecken mit großem Spiegel, Urinal, WC

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Pläne, Energieausweis können eingesehen bzw. zur Verfügung gestellt werden.

Achtung:

Auf den Plänen ist das gesamte Haus inklusive

der Wohnung abgebildet! Dieses Inserat bezieht sich auf die Haushälfte, Bild linksseitiger Eingang und komplettes Obergeschoss u. Kellerbereich.

## Lage

Wo andere Urlaub machen, können Sie leben!

Idyllisch und ruhig gelegen im Neubaugebiet 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	121,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Garage / Sicht Haus links



# Exposé - Galerie



Hausansicht Garten/Terrasse



Gartenfläche

# Exposé - Galerie



Terrasse / Ansicht Garten



Küche inkl. E-Geräte



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Granittreppe in OG



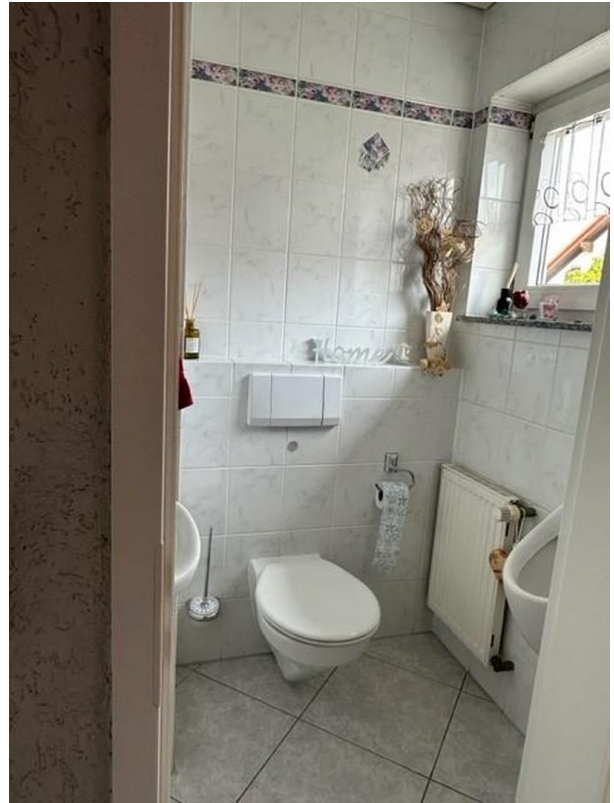
Badewanne-Tageslichtbad



# Exposé - Galerie



Dusche mit Glastür



Gäste-WC



Fitnessraum/Keller

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer (jetzt leer)



Wohn-/Esszimmer (jetzt leer)



# Exposé - Galerie



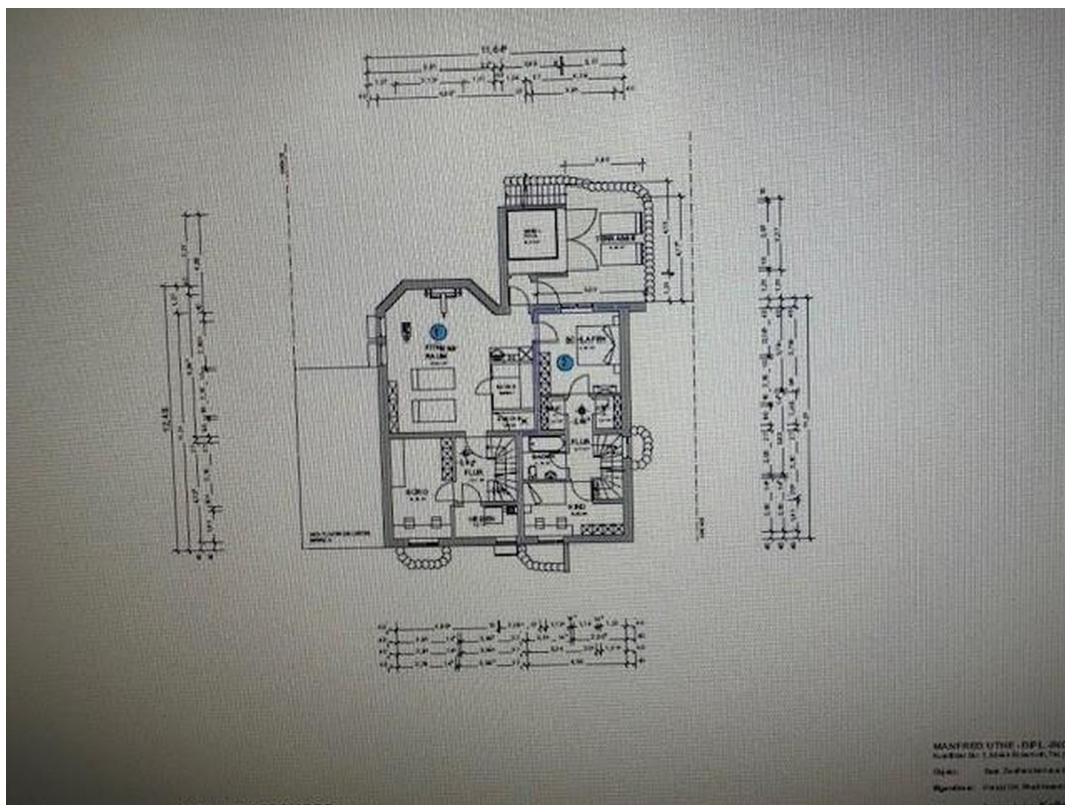
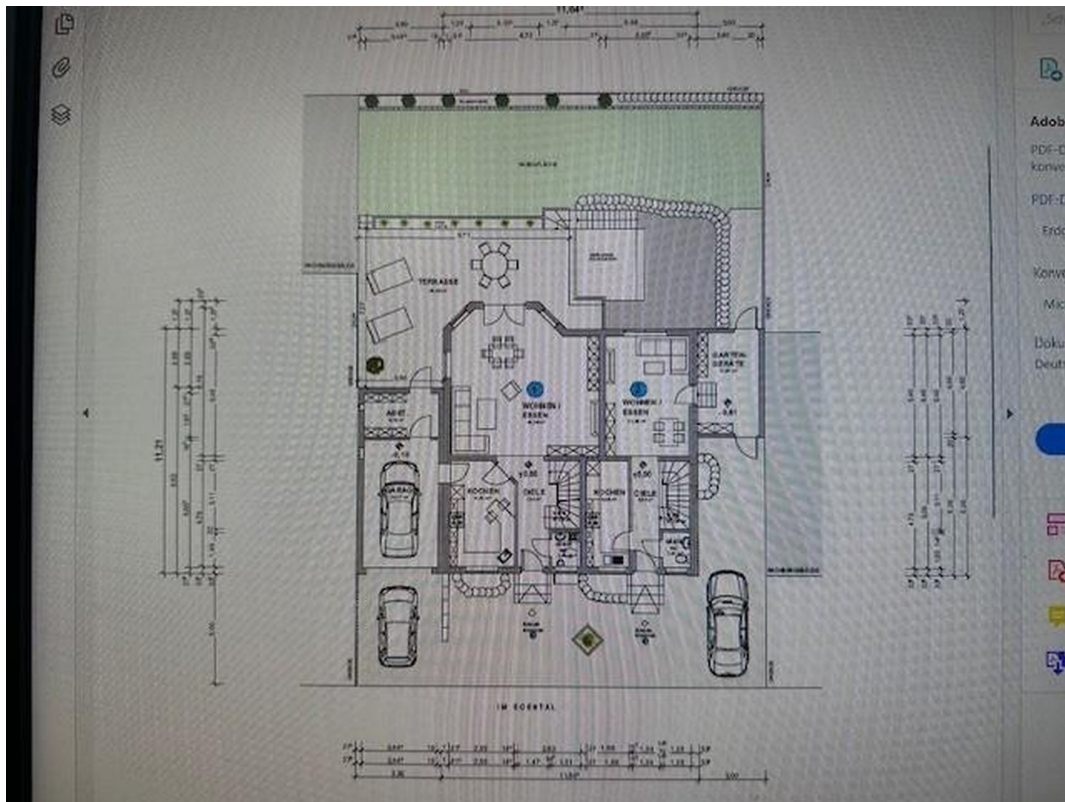
Wohn-/Esszimmer (Erker) 42 qm



Sauna/Dusche/Glastür



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

