

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wallertheim

### Gepflegte und modernisierte 4 ZKB Wohnung



Objekt-Nr. OM-425473

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Harald Ohl

55578 Wallertheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	2.970 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	15.04.2026
Wohnfläche	90,00 m²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	15,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die offene und gemütliche Wohnung mit gehobener Ausstattung liegt im Erdgeschoss und Souterrain eines

Zweifamilienhauses in ruhiger Ortsrandlage. Ein helles,

offenes Wohnzimmer, kleiner Flur, eine geräumige Küche mit Einbau-Küche u. E-Geräten, Flur und Gäste-WC sind im Erdgeschoss der Wohnung.

Hinzu kommt ein großer (direkt ans Wohnzimmer angrenzend) heller, verglaster Abstellraum "Stuhllager", der große Staumöglichkeiten (Einbauschränke) aufweist. Dieser ist von außerhalb der Wohnung ebenfalls begehbar (Fahrrad abstellen u.a.).

Zwei Schlafzimmer, zwei kleine zusätzliche Abstell- kammern (inkl. Wasch-/ Trockneranschluss) und ein Innenbad mit Badewanne/Duschwand, WC und Waschbecken runden das Bild im Souterrain ab.

Ein separates Zimmer kann als Fitness oder Wohnraum genutzt werden. Dieser grenzt direkt an die Terrasse an und kann durch eine große Glasflügeltür geöffnet werden.

Vom großen Schlafzimmer gelangt man in einem kleinen Flur mit Ausgangstür zur Terrasse ca. 15 qm; diese ist von außen nicht einsehbar.

Umgeben von Pflanzsteinen mit Steingewächsen und Efeu angelegt, und einem kleinem Wasserlauf.

Ein PKW-Stellplatz gehört ebenfalls zu der Wohnung!

## Ausstattung

Die Wohnung ist in weiß neu gestrichen!

Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken und

Gäste-WC. Einbauküche mit Backofen, Ceranfeld, Dunstabzugshaube und Spülmaschine. Deckenlampen bzw. Strahler mit Energielampen.

Stuhl-Lager ( für Gartengeräte bzw. Abstellflächen mit deckenhohen Einbauschränken)

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Pläne und Energieausweis kann gerne eingesehen werden.

Achtung:

Auf den Plänen ist die rechtsseitige Wohnung die zu vermietende Wohnung.

## 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	134,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche zur Straße

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Steinwand mit Wasserlauf

# Exposé - Galerie



Bad Souterrain



3. Raum /Fitness u.a.

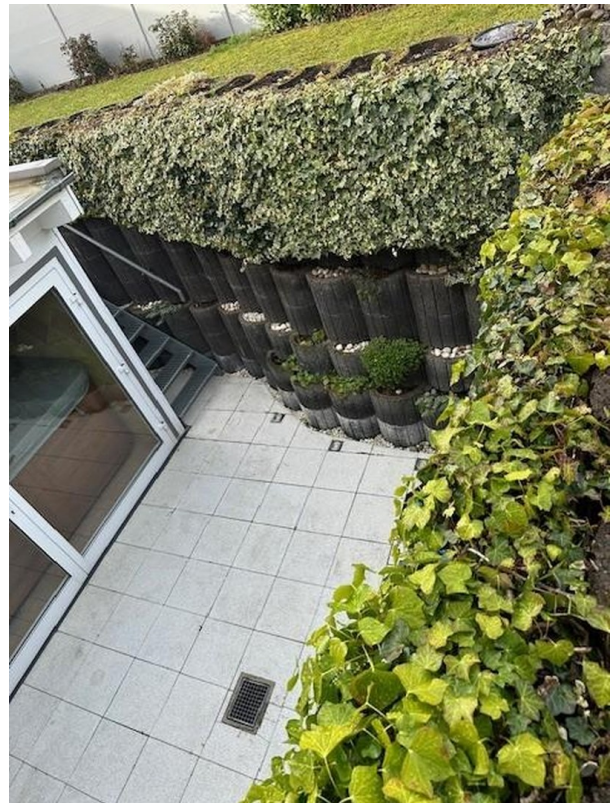
# Exposé - Galerie



3. Raum (noch mit Whirlpool),-



Austritt zur Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Stuhllager mit Einbauschränken

# Exposé - Galerie



KI-Zimmer/weiss neu gestrichen



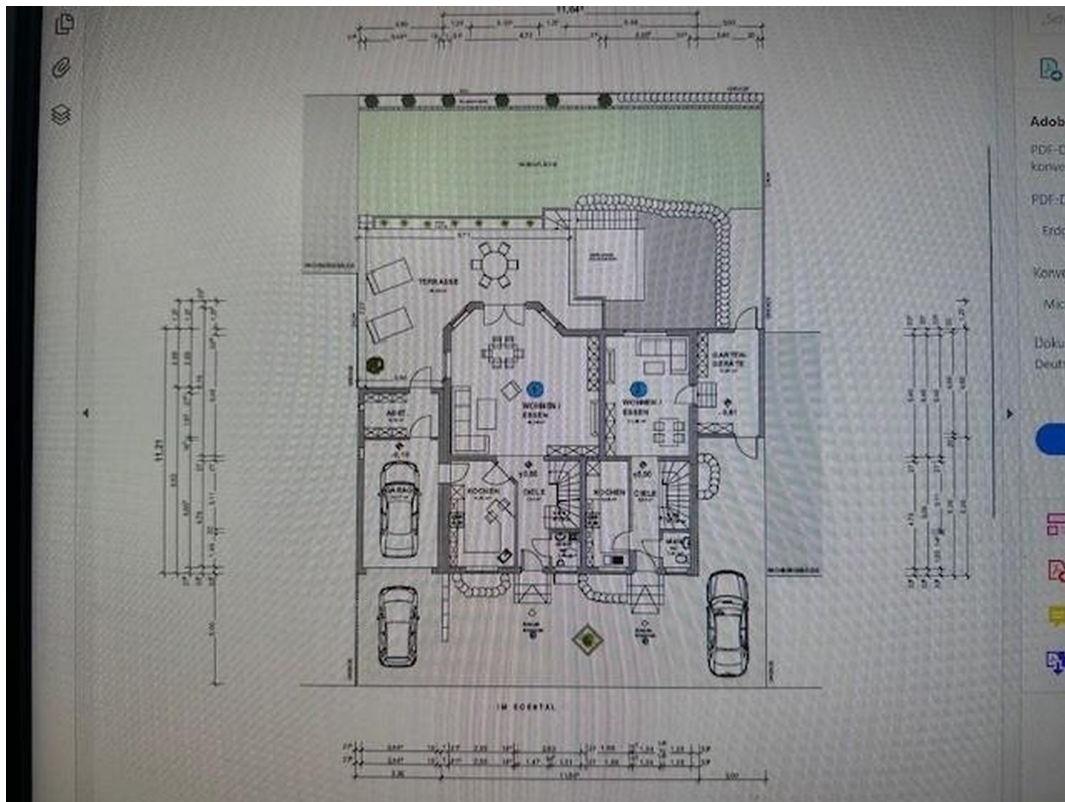
Stuhllager zur Straße

# Exposé - Galerie

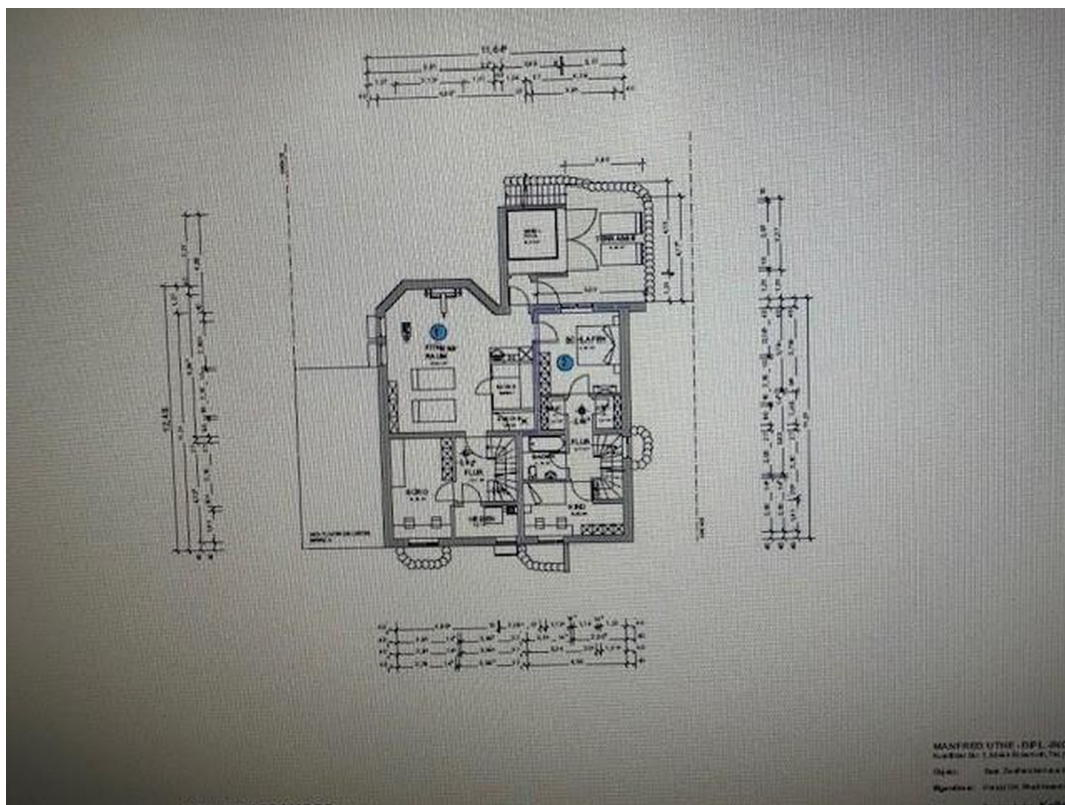


Stuhllager zur Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Wohnung rechtsseitig



Wohnung rechtsseitig