

Exposé

Einfamilienhaus in Sörgenloch

Reizvolles Einfamilienhaus am Ortsrand



Objekt-Nr. OM-427088

Einfamilienhaus

Verkauf: **410.000 €**

55270 Sörgenloch
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	398,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	164,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	17,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein Haus nicht von der Stange, individuell und besonders, mögen die Moderne gepaart mit historischem Flair? Dann sind Sie hier genau richtig!

Ideal für Paare oder eine kleine Familie: Hier wird Ihr Wohntraum wahr. Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihren Liebsten alles, was das Herz begehrt.

Auf ca. 160 m² Wohnfläche finden 5 Zimmer incl. eines hellen Dachgeschoss-Studios Platz. Außerdem sind 2 Bäder, eine zusätzliche Gästetoilette und eine Einbauküche vorhanden.

Ein Highlight dieser Immobilie ist das 398 m² große Grundstück, das sich in zwei Bereiche gliedert: Im großzügigen Südgarten können Kinder und Haustiere im komplett eingezäunten Areal unbeschwert und sicher spielen, während Sie auf der überdachten Südterrasse ganz entspannt die Sonne genießen.

Ein weiterer Gartenbereich befindet sich hinter dem Haus.

Das gepflegte Einfamilienhaus liegt in ruhiger Ortsrandlage in einer Sackgasse – die Natur beginnt praktisch direkt vor der Haustür.

Der geschützte Außenbereich sorgt für viel Privatsphäre: Der 2019 neu angelegte, pflegeleicht gestaltete Südgarten ist grün, einladend und vor neugierigen Blicken abgeschirmt – mit einem idyllischen Blick ins Grüne, wo gegenüber sogar Rehe grasen.

Im Zuge der Gartengestaltung wurden neben dem Carport zudem zwei zusätzliche Stellplätze geschaffen, bei Bedarf findet sogar Ihr Wohnmobil hier Platz.

Das im ersten Quartal des 20. Jahrhunderts errichtete Landhaus ist ein ehrliches Zeugnis traditioneller Baukunst. Besonders hervorzuheben ist die solide Basis aus Naturkalkstein im EG, welche für ein exzellentes Raumklima sorgt. Das Gebäude wurde 2003 umfangreich saniert und seither kontinuierlich mit Liebe gepflegt, optimiert und modernisiert. Die Gasbrennwerttherme von 2020, das Balkonkraftwerk und die optionale Wallbox für Ihr E-Auto zeigen: Hier denkt man an die Zukunft!

Verfügbar ab: Juli 2026 – Übergabe auch früher oder nach Absprache möglich – Koffer packen, einziehen und wohlfühlen!

Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause...

Ausstattung

Heizung & Energie

- Moderne Gasbrennwerttherme (Baujahr 2020) mit zentraler Warmwasserbereitung
- Wohnzimmer im EG mit gemütlichen Kaminofen (Edelstahlaußenkamin)
- Flexible Heizungssysteme: Heizkörper, Fußbodenheizung in beiden Bädern, Wandheizungsflächen im 1. OG
- Infrarotheizung im Dachgeschoss
- Klimatisierter Schlaf-/Wohnraum im 1.OG (Split-Anlage auch zum Heizen)
- Außenbereich – Ihr grünes Paradies
- Südgarten mit überdachter Südwest-Terrasse – perfekt für sonnige Stunden
- Weiterer Garten hinter dem Haus mit praktischer Gartenhütte
- Regenwasser-Zisterne mit Pumpen zur Gartenbewässerung
- Gartenbeleuchtung / Ambientbeleuchtung im Garten für stimmungsvolle Abende

- Komplette Einzäunung – ideal für Haustiere und Kinder
- Südbalkon im 1. OG mit Blick ins Grüne und einer Kassettenmarkise

Stellplätze & E-Mobilität

- Carport mit integriertem Balkonkraftwerk
- 2 weitere Stellplätze auf dem Grundstück
- Wallbox optional möglich für komfortables Laden Ihres Elektrofahrzeugs
- Elektrische Funkrolltore an Carport und Gerätehütte
- Barrierefreie Gerätehütte für Fahrräder, motorisierte 2-Räder und Gartengeräte

Räume und besondere Ausstattung

- Einbauküche im Kaufpreis enthalten (Siemens-Geräte)
- Zwei moderne vollwertig Badezimmer (Duschbad im OG und Wannenbad im EG)
- 3-fach Isolierverglasung an fast allen Fenstern
- Teilweise elektrische Rollläden
- Entkalkungsanlage für das Frischwasser
- Satellitenanlage
- Schnelles Internet ideal für Homeoffice/Streaming (Kabel mit bis zu 500Mbit/s)
- Smart-Home-Elemente: Balkonkraftwerk, Wallbox, elektrische Funkrolltore, Heizungsteuerung

Besonderer Raum

- Ausgebautes Dachgeschoss-Studio – hell, freundlich und vielseitig nutzbar (Homeoffice, Hobbyraum, Gästezimmer)

Mit dem Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 2019 entstanden ca. 35 m² zusätzlicher Wohnraum, der sich hervorragend als ruhiges Büro oder separater Gästebereich eignet, ergänzt durch weitere Merkmale, die den Alltag spürbar angenehmer machen: Geölte Echtholzdielen, teilweise freies Gebälk und Kalkputz machen dieses Highlight perfekt.

- Klassischer Speicher als zusätzliche Nutzfläche im DG neben dem Dachstudio

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sie kaufen direkt vom Eigentümer, keine direkten oder indirekten Maklerkosten!

Das macht dieses Haus besonders:

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ✓ Historisches Flair trifft moderne Technik (Sanierung 2003 + laufende Renovierungen)
- ✓ Großzügiges, eingezäuntes Grundstück (398 m²) – perfekt für Familien mit Kindern und Haustieren
- ✓ Zukunftssichere Energieversorgung: Gasbrennwerttherme 2020, Balkonkraftwerk, Wallbox
- ✓ Vielseitige Raumaufteilung: 5 Zimmer, 2 Bäder, Einbauküche + ausgebautes DG-Studio

- ✓ Traumhafte Außenbereiche: Südbalkon, Loggia, überdachte Terrasse, zwei Gärten
- ✓ Ruhige Ortsrandlage in Sackgasse mit Natur direkt vor der Tür
- ✓ Einbauküche inklusive

Lage

Lage & Infrastruktur

Wohnen am Ortsrand – Ruhe trifft Natur

Die Lage am Rand des alten Ortskerns verbindet eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen im Alltag. Das Haus liegt in einer verkehrsarmen Sackgasse mit Südausrichtung – ideal, wenn man abseits vom Durchgangsverkehr wohnen und dennoch gut angebunden sein möchte.

Gleichzeitig beginnt die Natur praktisch vor der Haustür: Feldwege sowie der Seltalradweg laden zu Spaziergängen, Jogging und Radtouren ein und unterstreichen das Lebensgefühl mitten in der rheinhessischen Weinlandschaft.

Auch die Infrastruktur passt: Ein Kindergarten ist in ca. 300 m erreichbar, Schulen befinden sich in den benachbarten Orten. Ergänzt wird das Angebot durch ein reges Vereinsleben sowie Gastronomie, Handwerksbetriebe und Weingüter in der Nähe. Wohnangebote für Senioren runden die soziale Infrastruktur ab und machen den Wohnort für verschiedene Lebensphasen attraktiv.

Perfekte Anbindung für Familien

- Kindergarten: nur 300 m – Ihr Kind erreicht ihn in wenigen Minuten
 - ÖPNV-Anbindung: 500 m zur nächsten Haltestelle – bequem zur Arbeit oder Schule
 - Autobahnanschluss: nur 3 km – schnell in Mainz, Wiesbaden oder Frankfurt;
- zentral in Rheinhessen gelegen zwischen Ingelheim, Alzey und Bad-Kreuznach
- Ärzte & Apotheken: in den nahen Orten Nieder-Olm und Zornheim
 - Freizeitmöglichkeiten: ein reges Vereinsleben, ein eigener Fußballplatz, verschiedene Spielplätze für die Kids, Wandern, Radfahren im Seltztal und das Rheinhessenbad in Nieder-Olm in direkter Nähe

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hausansicht Sommer



Blick von der Loggia

Exposé - Galerie



Südgarten Abendstimmung



Flur EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Küche

Exposé - Galerie



Kaminzimmer EG

Exposé - Galerie



Flur OG

Exposé - Galerie



Westblick Balkon



1. Zimmer OG

Exposé - Galerie



Dachstudio



Exposé - Galerie



Blick über Rheinhessen



Gäste WC DG

Exposé - Galerie



Stellplätze + Carport



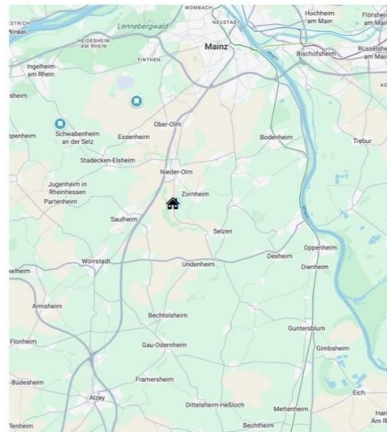
Hausansicht v. oben

Exposé - Galerie

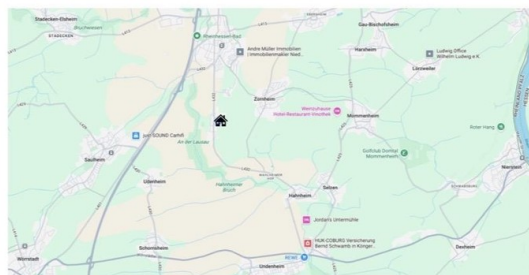


Ihr neues Zuhause

Makrolage



Mikrolage



Exposé - Grundrisse

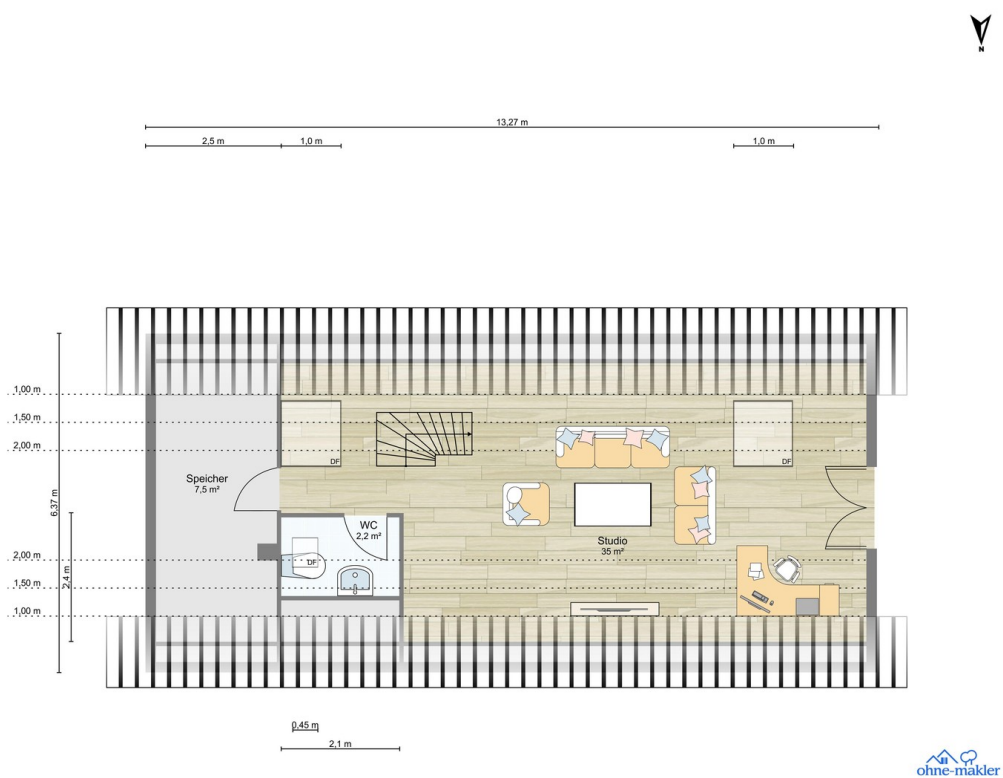


Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss