

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wallertheim

### Mehrgenerationenhaus Photovoltaik/Heizung neu



Objekt-Nr. OM-434802

### Mehrfamilienhaus

Vermietung: **3.100 € + NK**

55578 Wallertheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                   |           |                   |                   |
|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Baujahr           | 1996      | Summe Nebenkosten | 500 €             |
| Grundstücksfläche | 518,00 m² | Mietsicherheit    | 6.200 €           |
| Etagen            | 3         | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Zimmer            | 9,00      | Zustand           | modernisiert      |
| Wohnfläche        | 298,00 m² | Schlafzimmer      | 5                 |
| Nutzfläche        | 82,00 m²  | Badezimmer        | 2                 |
| Energieträger     | Gas       | Garagen           | 1                 |
| Nebenkosten       | 200 €     | Stellplätze       | 3                 |
| Heizkosten        | 300 €     | Heizung           | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes, modernes 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/  
Niedrigenergiehaus

Aktuelle Modernisierung:

Heizung (Gas/Strom) 03-04/2026

Photovoltaikanlage + 2 Wallboxen = 03-04/2026

Hausbereich: Gäste-WC, Küche (EBK+E-Geräte),

Echtholzdecken mit neuen Spots u. Energiesparlampen, Wohn-/Essbereich 42qm, große Sonnen-Gartenterrasse mit Garten (Rasen u. Sträuchern),

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, großes Tageslichtbad,

großer Hauswirtschafts-/Ankleideraum.

Kellergeschoss ausgebaut:

Büro, Heizungsraum, Fitness- und Wellnessraum inkl. Sauna/Dusche, Austritt zur zweiten Terrasse mit Wintergarten (Whirlpool) - nicht einsehbar - mit Stein-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.

Direkter Zugang über Wohnbereich = verglaster Anbau / Stuhllager -Lagerfläche mit deckenhohen Einbauschränken für diverse Staumöglichkeiten.

Modernisiertes, gepflegtes Wohnhaus, dass aufgrund seiner Gegebenheiten diverse Nutzungsmöglichkeiten zulässt:

BÜRO/KANZLEI/PRAXIS u.a.

Einliegerwohnung oder Mehrgenerationennutzung!

## Ausstattung

Modernisiert 2024 -2026!

NEUE HEIZUNG und PHOTOVOLTAIKANLAGE inklusive

2 Wallboxen!

Hochwertig verbaute Materialien, Echtholzdecken und Türen, Fliesen, Laminat. PVC.

Neue Lampen/Spots mit Niedrigenergie Leuchtmittel

Fenster mit neuen Plisse-Gardinen ausgestattet!

Sonnendurchflutete Räume!

Freitragende Granittreppe (Hausbereich) u. Granit-Kellertreppe mit Geländer/  
Edelstahlhandlauf.

ALNO Einbauküche - helle Holzoptik mit Glasvitrinen und Softeinzugsfunktion der  
Schubladen. Kühlschrank, Multifunktion-/Mikrowellengerät, Spülmaschine (hoch-gesetzt),  
Ceranfeld, Backofen und Dunstabzugshaube mit Glasboden.

Badezimmer OG - mit Villeroy & Boch Sanitäraus-stattung, 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, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Haus bekommt z. Zt. eine neue Heizung Gas/Strom!

Eine Photovoltaikanlage inklusive 2 x Wallbox wird in Kürze installiert, so sind alle  
Anforderungen an ein modernes Haus gegeben.

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 re. Tür Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Blick von links Haus + Garage



Haus vom Garten Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenansicht

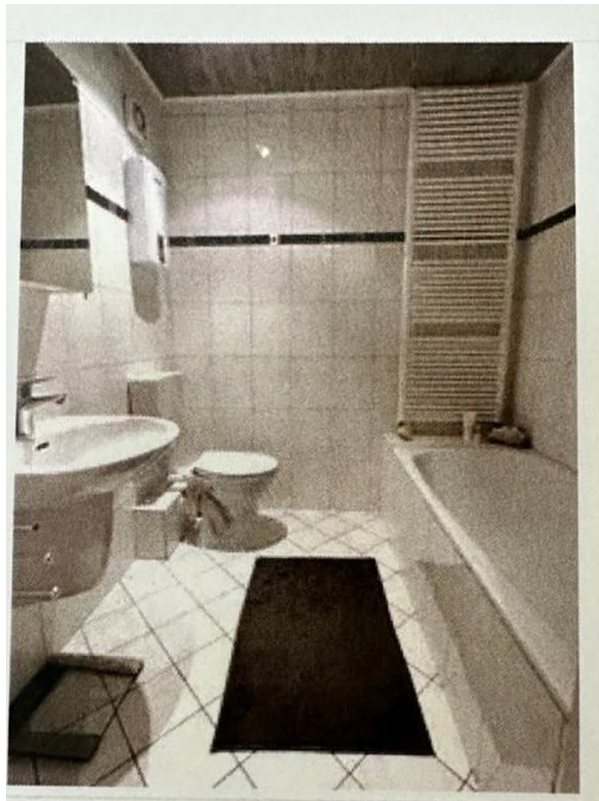


Terassenansicht Garten

# Exposé - Galerie



Gäste WC EL-Wohnung



Bad EL-Wohnung

# Exposé - Galerie



Bad EL-Wohnung



Stuhllager/Abstellraum

# Exposé - Galerie



Stuhllager zur Straße/Hof



Wasserwand ELW - 2. Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick 2.Terrasse ELW



Wohnbereich EL-Wohnung

# Exposé - Galerie



Wohnbereich ELW ausgeräumt



Küche ELW weiß neu gestrichen



1. Schlafz.ELW zur Terrasse

# Exposé - Galerie



1. Schlafz. ELW zum Flur



2. Schlafz. ELW (Kind)



2. Schlafz. ELW (Kind)

# Exposé - Galerie



Wohnbereich Haus leer 42 qm



Wohnbereich Haus

# Exposé - Galerie



Granittreppe Haus ins OG



Sauna/Dusche Soutterain

# Exposé - Galerie



Fitnessraum (ohne Geräte)



Fitnessraum (ohne Geräte)

# Exposé - Galerie



Küche Haus



Küche Haus

# Exposé - Galerie



Küche Haus



Bad OG Haus

# Exposé - Galerie



Bad OG Haus



Bad OG Haus

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum Haus



Hauswirt.Raum/Ankleide Haus

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer Haus



1. Schlafzimmer Haus

# Exposé - Galerie



2. Schlafz. OG Haus



2. Schlafz. OG Haus

# Exposé - Galerie

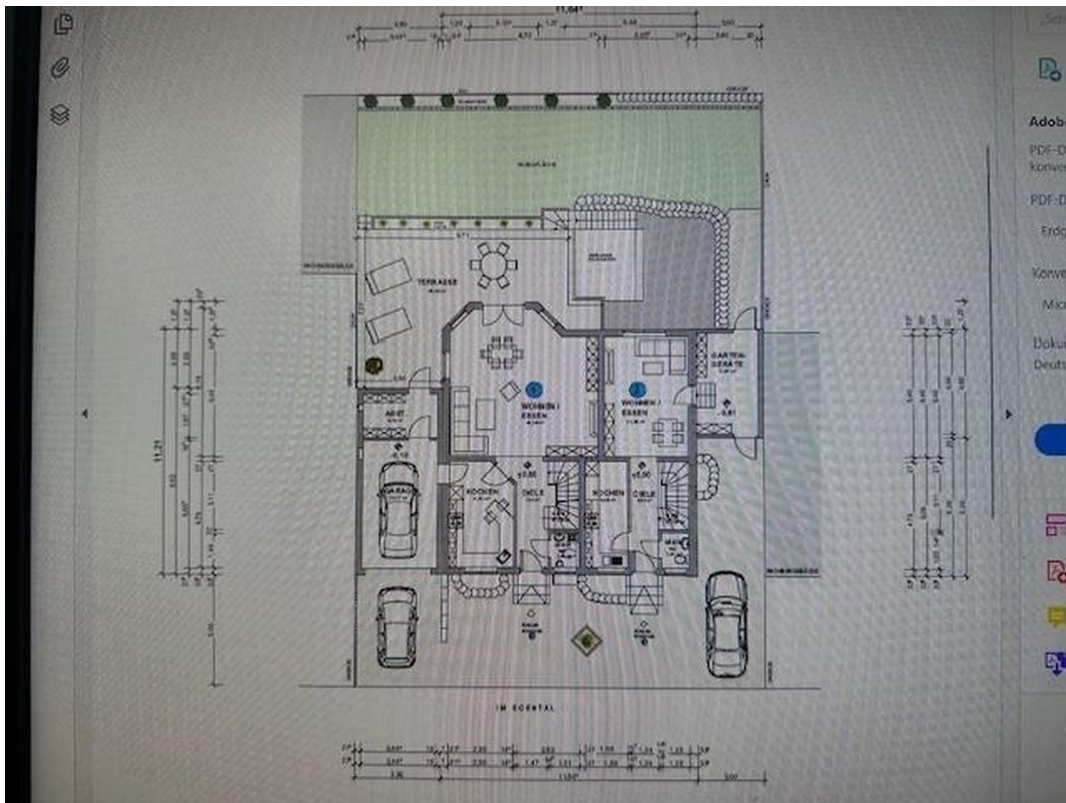
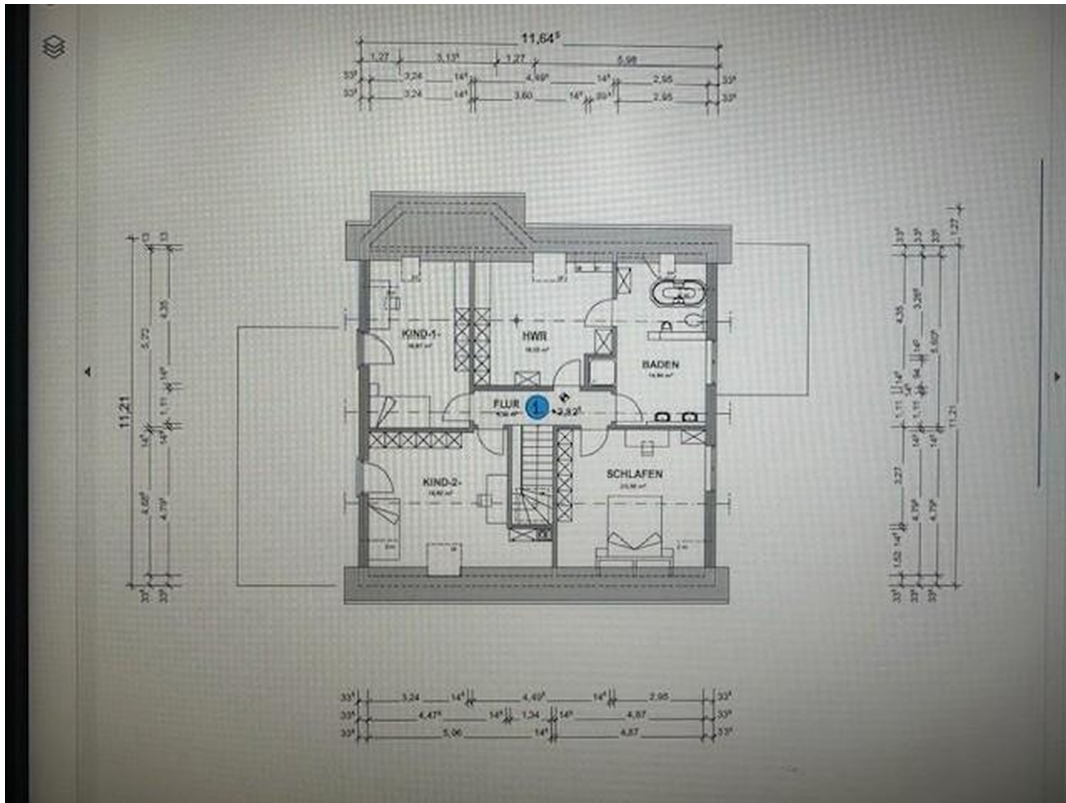


3. Schlafz. OG Haus



3. Schlafzi. OG Haus

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

