

Exposé

Mehrfamilienhaus in Sankt Goar

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-451544

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:
Lenk-Lenders

56329 Sankt Goar
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	522,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	250,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Errichtet wurde das freistehende, voll unterkellerte, zweigeschossige Gebäude mit voll ausgebautem Dachgeschoss im Jahre 1962 in konventioneller Massivbauweise.

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in talseitig freistehenden Untergeschoss.

- Das Haus verfügt über eine Wohnung mit Ober- und Untergeschoss, sowie eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang.

- Erdgeschoss ca. 85qm

- Obergeschoss ca. 73qm

- Einliegerwohnung ca. 52qm

- Außerdem gehören zwei Garagen, Hof und ein vollunterkellertes Bereich mit viel Unterbringungsmöglichkeiten und Lagerraum dazu.

- 1. Garage mit direktem Zugang ins Haus.

- 2. Garage (Anbau von 1997, ca. 18qm.

(beide Garagentore sind elektrisch mit Fernbedienung steuerbar).

- Eckgrundstück ca. 522qm.

- voll ausgebaute öffentliche Anliegerstraße.

Anliegerkosten und sonstige Ausbaubeiträge

sind zur Zeit nicht zu erwarten.

- größerer Garten (viel Rasenfläche) mit

vielfältiger Nutzungsmöglichkeit und

Holz - Gartenhaus.

- Gas - Zentralheizung

- Ein besonderes Highlight ist die umbaute Terrasse, die vor ca. 15 Jahren mit Fenstern und Türen versehen wurde und heute nahezu dem Charakter eines Wintergartens hat.

- Zudem ist das Dach isoliert, was sich positiv auf die Energieeffizienz auswirkt.

- Isolierverglaste Kunststofffenster (neuen Datums laut Gutachten)

- Energieausweis aus dem Jahr 2025 liegt vor.

- Wertgutachten liegt vor.

Sankt Goar - Werlau ist ein idyllisches und ruhiges Rheinhöhendorf mit besonderem Wohncharakter.

Das Haus liegt am ruhigen Ortsrand und überzeugt durch seine naturnahe Lage mit direkter Nähe zu Wanderwegen und weitläufiger Natur.

Ein beheiztes Freibad im Ort bietet zusätzlichen Freizeitwert und macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Die Verkehrsanbindung und Infrastruktur sind trotz der ruhigen Umgebung sehr gut.

Die Autobahn A61 ist in 10km erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten etc. befinden sich im näheren Umkreis und sind bequem mit dem Auto zu erreichen.

Sankt Goar - Werlau vereint ruhiges Wohnen, Naturverbundenheit und eine gute Erreichbarkeit.

Eine ideale Kombination für dauerhaftes Wohnen oder Kapitalanlage.

Werlau liegt im nordöstlichen Hunsrück, oberhalb des Mittelrheintals in unmittelbarer Nähe zur Loreley mit ca. 820 Einwohnern.

Die Kernstadt Sankt Goar ist ca. 3km entfernt.

Die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten für den Notar und das Grundbuchamt werden vom Käufer übernommen.

Kaufpreis ist verhandelbar.

Ausstattung

Siehe Objektbeschreibung!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Siehe Objektbeschreibung!

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	391,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EG
Wohnzimmer



EG
Küche

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur
Keller



Hauswirtschaftsraum/
Waschküche Keller

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Einliegerwohnung
Schlafzimmer



Einliegerwohnung
Wohnzimmer



Einliegerwohnung
Badezimmer

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung
Wohnzimmer



Einliegerwohnung
Badezimmer