

Exposé

Reihenendhaus in Niederheimbach

***** 139 m² Wohnfläche – ideal für Familie,
Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung *****



Objekt-Nr. OM-461712

Reihenendhaus

Verkauf: **149.000 €**

55413 Niederheimbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1969	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	78,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	139,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	51,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit ca. 139 m² Wohnfläche, verteilt auf sieben Zimmer und drei Geschosse, eröffnet dieses massiv gebaute Wohnhaus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, für mehrere Generationen unter einem Dach oder – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen – als Objekt mit Potenzial zur Schaffung von zwei bis drei Wohneinheiten: Die Immobilie überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung.

Das 1969 errichtete Haus befindet sich auf einem 78 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Geschosse:

Erdgeschoss:

- Windfang und Flur mit Zugang zum Keller, zu den beiden Obergeschossen und zum Anbau
- Anbau - Raum für Waschmaschine, Trockner, Fahrräder, Mülltonnen, usw. (dieser Raum hat einen weiteren Zugang neben der Haustür und ist direkt vom Gehweg aus erreichbar)
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC
- Wohnzimmer mit Durchreiche zur Küche
- separate Küche

1. Obergeschoss:

- Schlafzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Durchreiche zur Küche
- Küche

2. Obergeschoss:

- WC mit Dusche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, 2 Waschbecken und WC
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (von hier aus hat man einen kleinen Blick auf den Rhein)
- Schlafzimmer

Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Kellergeschoss stehen neben dem Hausanschluss- und Heizungsraum eine Werkstatt, sowie ein weiterer Lagerraum zur Verfügung. Das Untergeschoss bietet somit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Ausstattung

- Baujahr: 1969
- Grundstück: 78 m²
- Wohnfläche: 139,41 m²
- Ölheizung (1987), der Brenner wurde im Jahr 2002 erneuert
- Bodenbelag: Fliesen, Teppich, PVC
- doppelverglaste Fenster mit Holzrahmen
- Haus voll unterkellert

- moderne Klingelanlage (2024)

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Niederheimbach ist eine idyllische Ortsgemeinde im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal und gehört zur Verbandsgemeinde Rhein-Nahe im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz. Der Weinort liegt direkt am Rhein zwischen den Städten Bingen am Rhein und Koblenz und zeichnet sich durch seine reizvolle Landschaft mit Weinbergen, Burgen und einer hohen Lebensqualität aus.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Wander- und Radwege entlang des Rheins sowie durch die umliegenden Weinberge laden zu erholsamen Ausflügen in die Natur ein. Die Region ist zudem für ihre historischen Sehenswürdigkeiten und ihre ausgeprägte Weinkultur bekannt.

Trotz der naturnahen Lage verfügt Niederheimbach über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Über den örtlichen Bahnhof bestehen regelmäßige Bahnverbindungen entlang der Rheinschiene. Die Städte Bingen, Bacharach und Mainz sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in den umliegenden Orten und Städten.

Niederheimbach verbindet die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes in einer der schönsten Kulturlandschaften Deutschlands mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	272,21 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Außenansicht Nordosten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Hausflur



Anbau Foto 1

Exposé - Galerie



Anbau Foto 2



Anbau Foto 3

Exposé - Galerie



Anbau Foto 4



EG Treppenhaus

Exposé - Galerie



EG Bad Foto 1



EG Bad Foto 2

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer Foto 1



EG Wohnzimmer Foto 2

Exposé - Galerie



EG Küche



1. OG Treppenhaus

Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer



1. OG Wintergarten

Exposé - Galerie



1. OG Wintergarten



1. OG Wohnzimmer Foto 1

Exposé - Galerie



1. OG Wohnzimmer Foto 2



1. OG Balkon Foto 1

Exposé - Galerie



1. OG Balkon Foto 2



1. OG Küche

Exposé - Galerie



2. OG Dusche u. WC Foto 1



2. OG Dusche u. WC Foto 2

Exposé - Galerie



2. OG Bad Foto 1



2. OG Bad Foto 2

Exposé - Galerie



2. OG Bad Foto 3



2. OG Wohnzimmer Foto 1

Exposé - Galerie



2. OG Wohnzimmer Foto 2



2. OG Wohnzimmer Foto 3

Exposé - Galerie



2. OG Balkon Foto 1



2. OG Balkon Foto 1

Exposé - Galerie



2. OG Ausblick



2. OG Schlafzimmer Foto 1

Exposé - Galerie

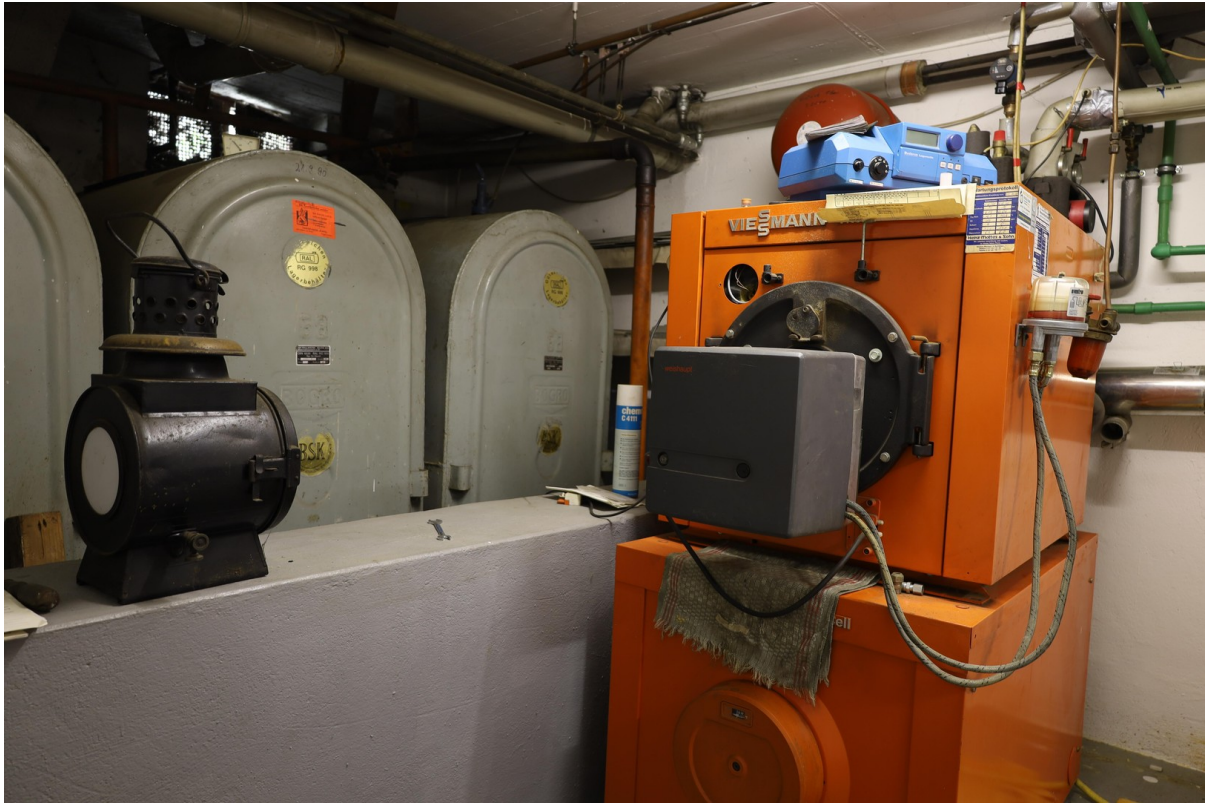


2. OG Schlafzimmer Foto 2



Keller Treppenhaus

Exposé - Galerie



Keller Heizraum



Keller Werkstatt