

Exposé

Einfamilienhaus in Windesheim

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage und Garten in Ortsrandlage und Panoramablick - von privat -



Objekt-Nr. **OM-463195**

Einfamilienhaus

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Hoerpel

55452 Windesheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	695,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,33 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	62,88 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit: Ein freistehendes Einfamilienhaus mit großem, gepflegtem Garten in Ortsrandlage von Windesheim.

Das Objekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet – ideal angebunden an das Rhein-Main-Gebiet über die nahe A61 und dennoch wunderbar idyllisch gelegen mit freiem Blick ins Tal und die umliegenden Weinberge.

Das Einfamilienhaus, welches im Jahr 1979 in massiver Bauweise errichtet wurde und im Jahr 1999 durch einen Anbau auf der Garage mit zweiter Terrasse noch erweitert wurde, steht auf einem 695 m² großen Grundstück in sonniger Lage.

Das Anwesen präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Die gesamte Wohnfläche von 153,33 m² verteilt sich auf helle, lichtdurchflutete Räume, die viel Platz für Familienleben oder Arbeiten von zu Hause bieten.

Das Haus umfasst zwei Etagen. Im Obergeschoss finden sich u.a. ein offen geschnittener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten über eine Ostterrasse mit elektrischer Markise und zusätzlichem Windfang, eine separate Küche mit modernen Haushaltsgeräten und Durchreiche zum Essbereich, ein großes Schlafzimmer mit Blick in die Weinlaube um die Südterrasse sowie ein Gästezimmer im Anbau mit lichter Höhe von über 3 Metern.

Der im Jahr 1999 errichtete Anbau mit 16,18 m² Fläche überzeugt mit einem Zugang zu einer weiteren zu diesem Zeitpunkt ebenfalls neu erbauten Südterrasse, die teilweise verglast und zur Hälfte überdacht ist.

Insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer mit Parkettböden, eine Einbauküche und zwei helle Tageslichtbäder sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre.

Hinzu kommt eine Nutzfläche von 62,88 m², die sich auf Heizungs- und Tankraum, einen Hobbyraum, einen Vorratsraum mit Durchgang zur Garage und die Garage selbst verteilt. Alle genannten Räume besitzen kleine Tageslichtfenster. Die Garage verfügt neben dem Garagentor noch über einen weiteren separaten Nebeneingang durch eine Außentür. Teil des Grundstücks ist auch eine gepflasterte Garageneinfahrt mit Platz für zwei weitere Fahrzeuge (zwei PKW-Stellplätze).

Das Haus ist sehr gepflegt und wurde stets instandgehalten. Auch in den letzten Jahren wurden regelmäßige Erneuerungen vorgenommen (s. nachstehende Aufzählung)

Jahr 2024:

Installation eines neuen ausziehbaren Windfangs auf der Ostterrasse

Erneuerung des Dachausstiegsfensters

Jahr 2023:

Umbau des Bades im Obergeschoss in ein barrierefreies Duschbad

Jahr 2022:

Neue Kamineinfassung und Montage einer neuen Zinkabdeckung

Jahr 2020:

Einbau neues elektrisches Garagentor (Sektionaltor) mit doppelwandigen Stahllamellen u. Garagenfenster mit Insektenschutzspannrahmen

Einbau neue Außeneingangstür zur Garage in gleicher Optik wie Garagentor

Einbau neue elektrische Komfortgelenk-Markise mit Schutzdach, Neigungsverstellgetriebe und Funkmotorantrieb für die Ostterrasse

Einbau einer neuen schienengeführten Senkrechtmakise für die Südterrasse

Jahr 2018:

Installation einer einbruchssicheren Haus-Eingangstür mit Edelstahlsicherheitsrosette

Austausch elektrischer Rolladenmotor für Wohn- und Essbereich

Jahr 2015:

Errichtung eines neuen Doppel-Stabmattenzauns

Jahr 2014:

Einbau moderne Ölheizung mit Durchführung eines KfW-geförderten hydraulischen Abgleichs

Das Haus verfügt über doppelt verglaste Isolierglasfenster.

Ein aktueller Energieverbrauchsausweis von Mai 2026 liegt vor. Der Endenergieverbrauch des Hauses liegt bei 118 kWh/(m²*a). Die Energieeffizienzklasse ist "D".

Für weitere Details verweise ich auf die beigefügten Bilder.

Die sonnige Lage, der gute Erhaltungszustand, der weitläufige Gartencharakter und die Ortsrandlage mit freiem Blick schaffen ein besonderes Plus.

Ausstattung

Alle Fußböden im Wohnbereich sind aus Parkett. Im Wohn-Essbereich befindet sich eine helle Holzdecke.

Beide Bäder sind vollständig gefliest und verfügen über große Außenfenster.

Die elektrischen Rollläden im Wohn-Essbereich und Küche können per Fernbedienung gesteuert werden.

In der Küche stehen als Einbauelektrogeräte u.a. ein Liebherr Kühlschrank und Siemens Spülmaschine aus dem Jahre 2020.

Auf dem Grundstück befindet sich auch noch ein Geräteschuppen.

Ein Glasfaseranschluss ist beantragbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

In der gemäß WoFIV berechneten gesamten Wohnfläche von 153,33 m² ist für die beiden Terrassen ein Anteil von 12,79 m² enthalten. Die Wohnfläche ohne Berücksichtigung der Terrassen beträgt somit 140,54 m².

Dieser Wert wurde bei der Erstellung des Energieverbrauchsausweises zugrunde gelegt.

Das Haus kann nach Vereinbarung bezogen werden und ist nicht vermietet.

Alle gemachten Angaben basieren auf den Unterlagen, die zu dem Haus existieren. Diese wurden gewissenhaft geprüft. Eine Haftung kann jedoch nicht übernommen werden.

Änderungen und Irrtum bleiben vorbehalten.

Für eine unkomplizierte Kontaktaufnahme bitte ich um Übermittlung vollständiger Kontaktdaten (vollständiger Name, Adresse, E-Mail oder Telefonnummer).

Vielen Dank – ich freue mich auf Ihre Nachricht.

Lage

Im Landkreis Bad Kreuznach gelegen, gehört der attraktive Wohn-, Wein- und Urlaubsort Windesheim zu den ruhigeren Gemeinden in Rheinland-Pfalz. Verkehrsgünstig gelegen, mit einem idyllischen Ortskern und abwechslungsreicher Wein- und Waldlandschaft bietet er vielfältige Eindrücke. Windesheim liegt eingebettet zwischen Weinbergen und den Ausläufern des Hunsrücks im schönen Guldenbachtal.

Der sonnige Ort zählt rund 1.800 Einwohner und bietet eine Infrastruktur, die von Kinderbetreuung bis zur Einkaufsmöglichkeit vor Ort reicht. Ein eigenes Freibad, das Orgelbaumuseum sowie eine vielseitig nutzbare Veranstaltungshalle runden das Angebot ab.

Bis nach Bad Kreuznach sind es ca. 10 Kilometer Fahrweg. Auch Bingen ist über die A61 in ca. 15 Minuten mit dem PKW schnell erreichbar. Windesheim ist über öffentliche Verkehrsmittel sowohl an Bad Kreuznach als auch an Bingen über eine regelmäßige Busverbindung gut angebunden.

Vor Ort gibt es einen Kindergarten und ein reges Gemeinde- und Vereinsleben. Die für Kinder aus Windesheim zuständige Regelschule "Grundschule Guldenthal" befindet sich in 3 km Entfernung.

Mehrere weiterführende Schulen im Umkreis von 7 bis 11 Kilometern lassen sich sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen.

Für den täglichen Bedarf ist in Windesheim ein Lebensmittel Discount vor Ort. In den umliegenden Orten stehen weitere verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und auch drei Apotheken zur Verfügung.

Zur Infrastruktur in Windesheim gehören auch eine allgemeinmedizinische Praxis, eine Zahnarztpraxis, zwei Pizzerien sowie eine 24h-Tankstelle.

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet direkt am Ortsrand und verfügt über ein großes Grundstück. Besonderes Highlight ist der wunderbare Panoramablick aus den Wohnräumen des Hauses und dem gepflegten Garten.

Über die etwa 2 Kilometer entfernte A 61 ist das Rhein-Main-Gebiet von Windesheim aus sehr gut und schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht 1

Exposé - Galerie



Hausansicht 2



Hausansicht 3

Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

Exposé - Galerie



Garten 3



Südterrasse

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich Ansicht 1



Wohn-/Essbereich Ansicht 2

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich Ansicht 3



Küche OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Gästezimmer OG

Exposé - Galerie

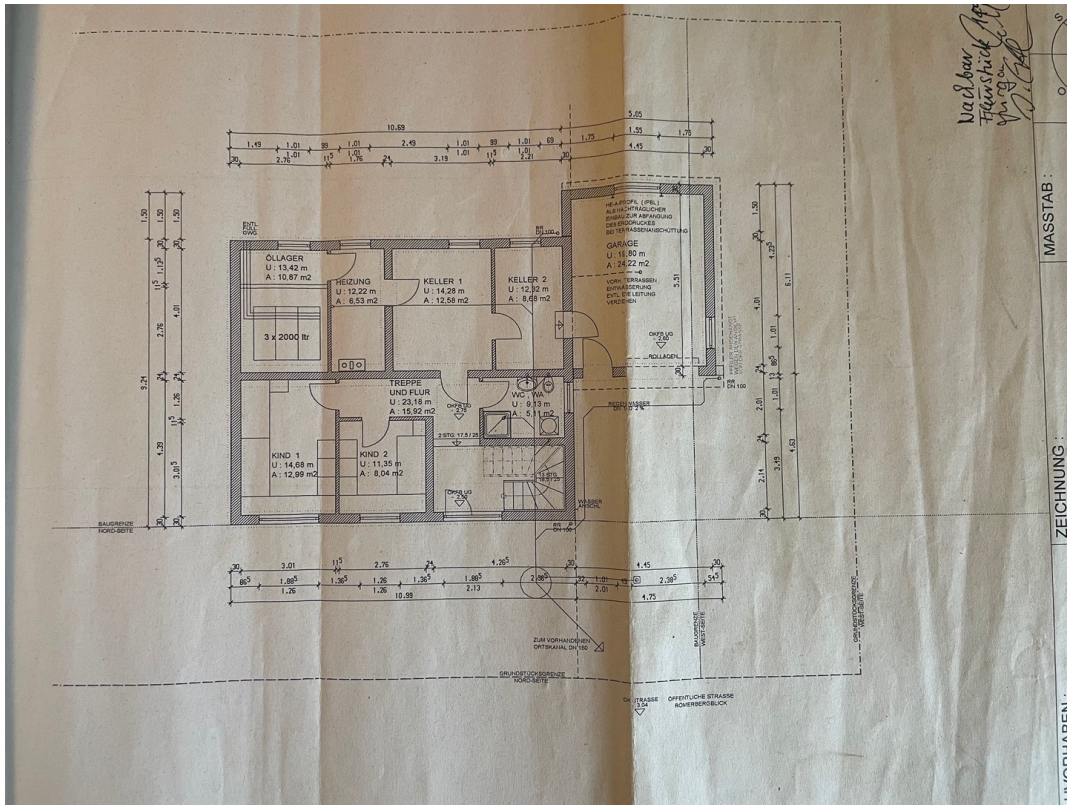


Treppenhaus

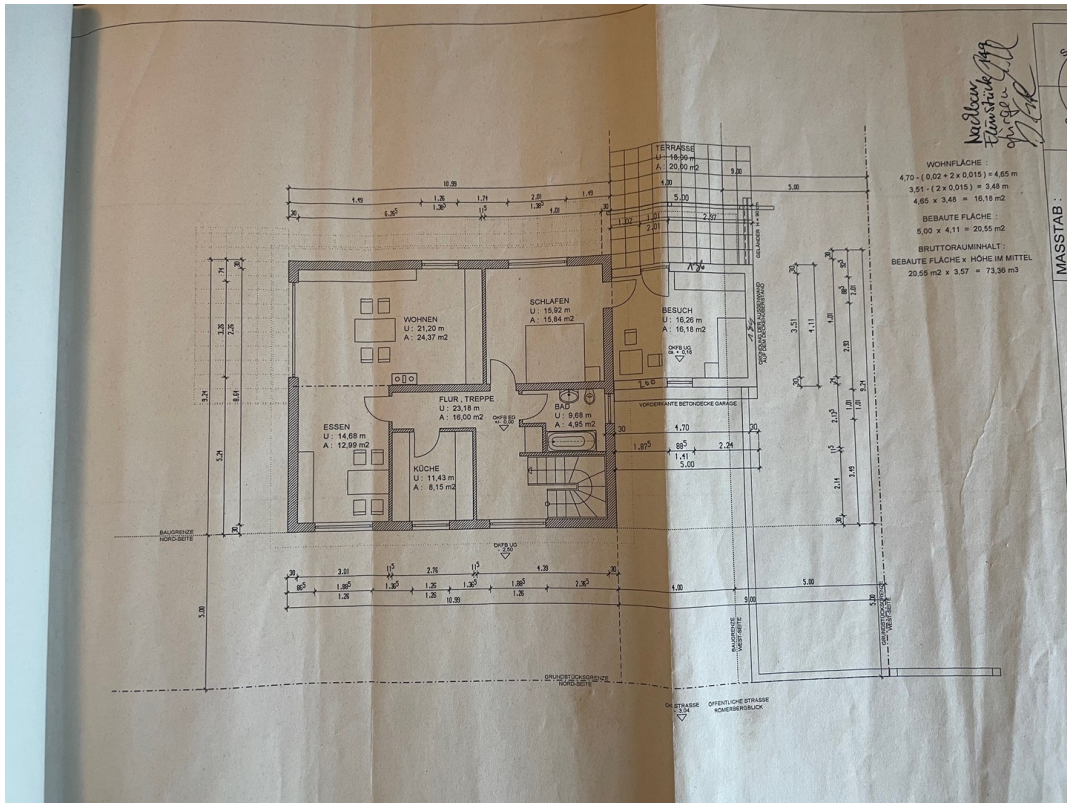


Bad EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

