

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waldalgesheim

**Komplett renoviertes Wohnhaus mit zwei großzügigen Terrassen, Wellnessbereich und Sauna**



Objekt-Nr. **OM-468524**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Waldmann

55425 Waldalgesheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	179,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	201,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Jetzt reagieren, bevor die Zinsen steigen, super für große Familien! Mietkauf möglich.

Dieses Einfamilienhaus im Herzen von Waldalgesheim wurde komplett modernisiert und bietet ein Zuhause mit spürbarer Geschichte. Großes Haus mit vielen Zimmern, zwei Bädern und einer lebendigen, authentischen Ausstrahlung.

Auf rund 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich das Haus über mehrere Ebenen, die durch eine abwechslungsreiche Raumaufteilung und fließende Übergänge geprägt sind. Unterschiedlich geschnittene Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft und als natürlicher Treffpunkt des Hauses dient. Von hier aus besteht direkter Zugang zu den Terrassen, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern.

Im Zuge der Modernisierung wurde das Gebäude schrittweise und mit Respekt vor seiner Substanz weiterentwickelt. In Stufe 1 erfolgte eine umfassende Sanierung des gesamten Kellergeschosses sowie des Wohnhauses, einschließlich neuer Böden, Oberflächen und Bäder. In Stufe 2 wurden die Terrassen neugestaltet: Auf der großen Dachterrasse entstand ein hochwertiger Wellnessbereich mit Sauna, Außendusche und stilvoller Outdoor-Küche, ergänzt durch eine weitere geschützte Terrasse. So ist ein privater Rückzugs- und Freizeitbereich entstanden, der Entspannung und Geselligkeit gleichermaßen ermöglicht.

Der ursprüngliche Charakter des Hauses wurde dabei stets bewahrt, während gleichzeitig moderner Wohnkomfort Einzug hielt, unterstützt durch eine zuverlässige Gasheizung. In einer geplanten dritten Modernisierungsstufe sollen die PKW-Stellplätze final ausgebaut werden.

## Ausstattung

Das Haus wurde in den Jahren 2025/2026 in mehreren Stufen behutsam modernisiert und dabei gezielt auf Qualität, Funktionalität und Wohnkomfort weiterentwickelt. In der ersten Phase erfolgte eine umfassende Sanierung des gesamten Kellergeschosses sowie wesentlicher Teile des Wohnhauses. Dabei wurden Böden, Oberflächen und Bäder erneuert, ohne den ursprünglichen Charakter des Altbaus zu beeinträchtigen.

Ein besonderes Augenmerk lag auf der Neugestaltung der Außenbereiche: Die großzügige Dachterrasse wurde zu einem hochwertigen Wellness- und Freizeitbereich ausgebaut. Hier befinden sich eine Sauna, eine stilvolle Außendusche sowie eine voll ausgestattete Outdoor-Küche, die sowohl für entspannte Stunden als auch für gesellige Abende ideal geeignet ist. Ergänzt wird dies durch eine zweite, geschützte Terrasse, die zusätzlichen Platz für Aufenthalt im Freien bietet.

Für angenehme Wärme und zuverlässige Energieversorgung sorgt eine moderne Gasheizung. Das Haus ist zudem an Glasfaser angeschlossen und damit optimal für Homeoffice oder digitales Arbeiten ausgestattet.

In der dritten Modernisierungsstufe ist der finale Ausbau der PKW-Stellplätze geplant, wodurch die Gesamtanlage weiter aufgewertet wird.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Objekt liegt zentral im historischen Ortskern von Waldalgesheim und verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit. In nur etwa drei Minuten gelangt man auf die A61, wodurch Bingen, Bad Kreuznach sowie die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar sind, ideal für Berufspendelnde.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen im Alltag: Mehrere Bäckereien, ein großer EDEKA-Markt sowie eine Fahrschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch

Kindergarten und Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Ärzte, Apotheken und Bushaltestellen liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Mischung aus dörflichem Charakter, guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung, eine attraktive Kombination für Familien, Paare und Pendler gleichermaßen.

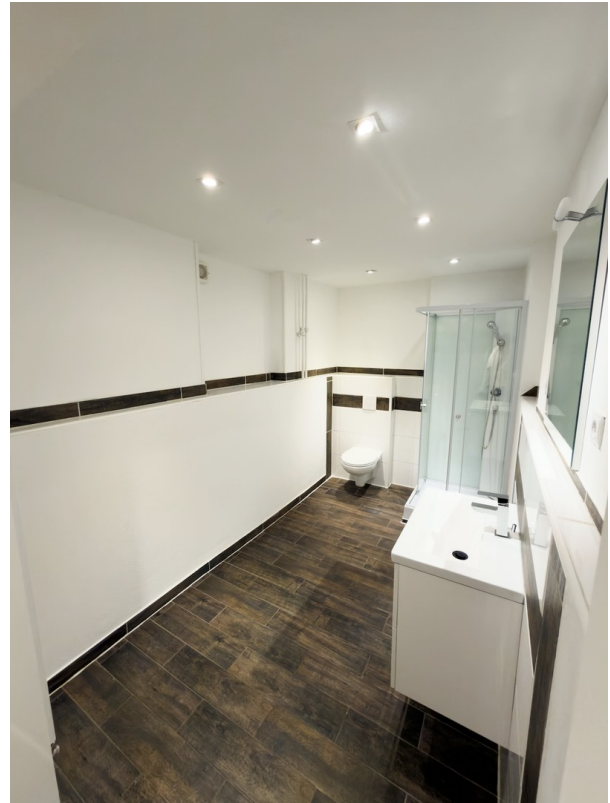
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Kellerzugang + Bad EG



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Keller



Keller (Heizungsraum)

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Treppe



Raum

# Exposé - Galerie



Raum



Raum

# Exposé - Galerie



Treppe



Raum



Raum

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG (Waschmaschine)



Küche

# Exposé - Galerie



Zugang zu Wohnzimmer



Wohnzimmer

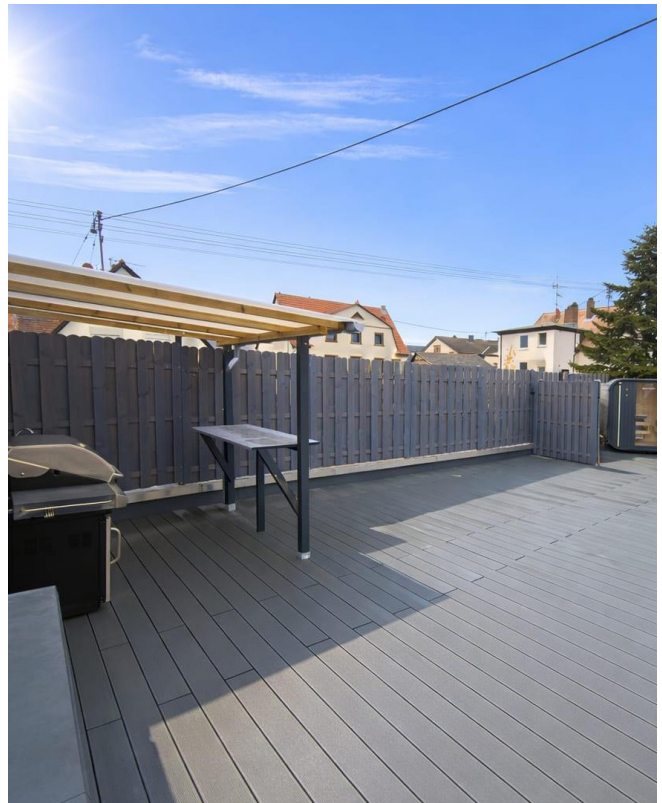
# Exposé - Galerie



Kleine Terrasse



Raum mit Kamin



Große Terrasse (Wellness)

# Exposé - Galerie



Outdoor-Küche

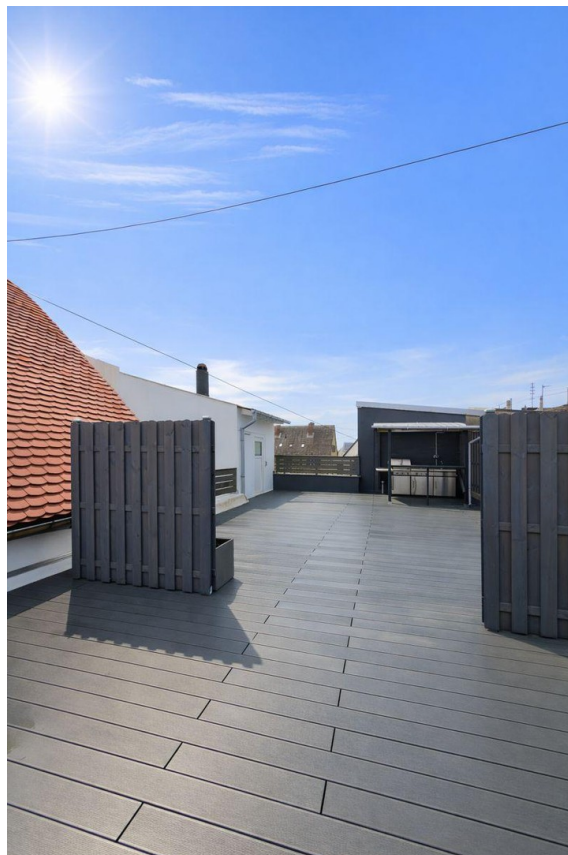


Wellnessbereich + Dusche

# Exposé - Galerie



Wellnessbereich + Dusche



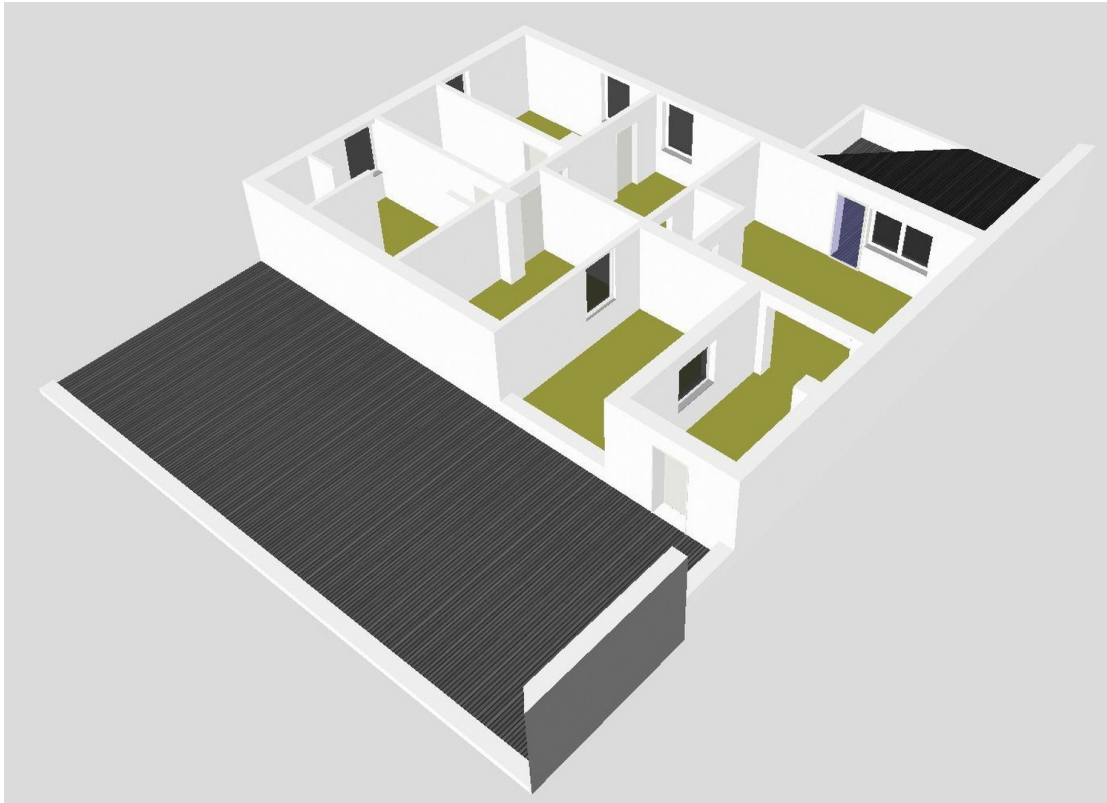
Große Terrasse

# Exposé - Galerie

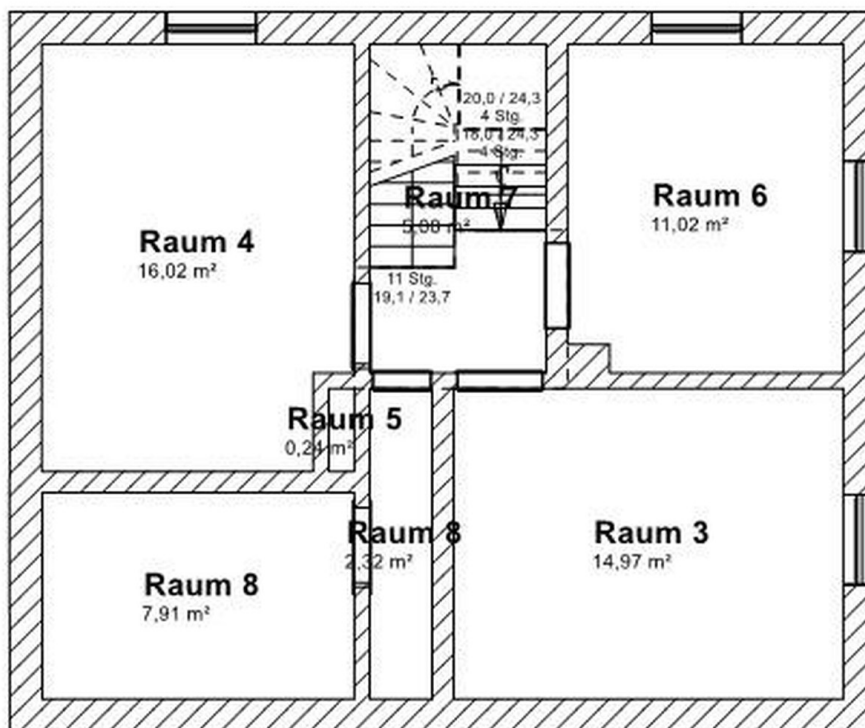


Dachgeschoss

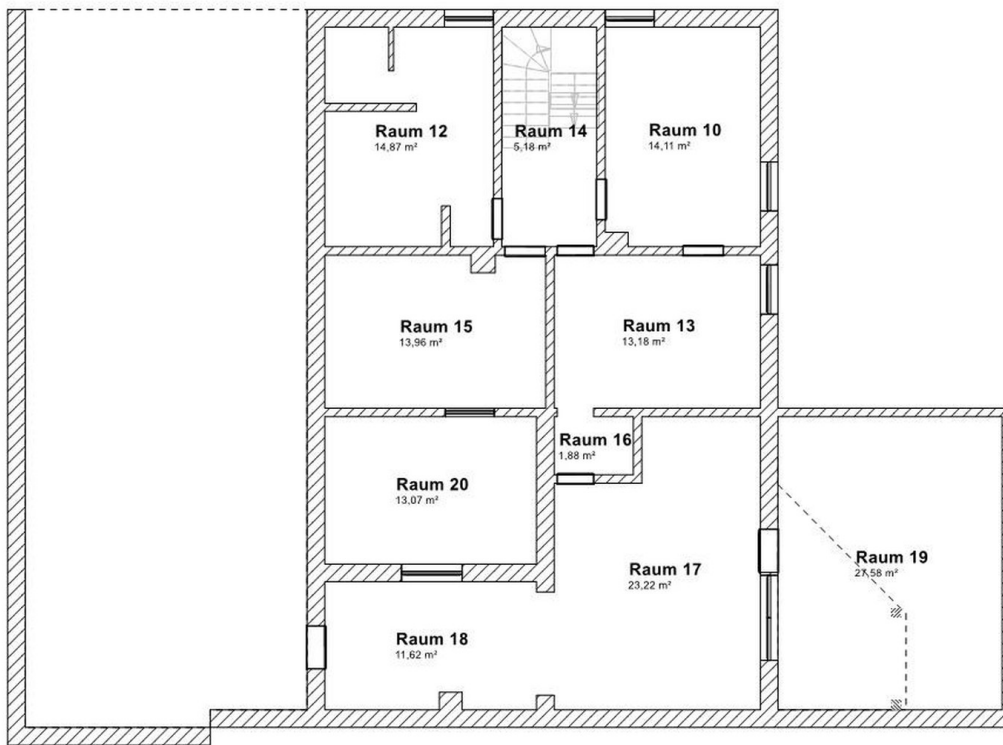
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

# EXPOSÉ

Komplett renoviertes Wohnhaus mit zwei großzügigen Terrassen, Wellnessbereich und Sauna

55452 Waldalgesheim

**Kaufpreis: 395.000 EUR (VHB) - Mietkauf möglich**

Dieses Einfamilienhaus im Herzen von Waldalgesheim wurde komplett modernisiert und bietet ein Zuhause mit spürbarer Geschichte. Großes Haus mit vielen Zimmern, zwei Bädern und einer lebendigen, authentischen Ausstrahlung.

Auf rund 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich das Haus über mehrere Ebenen, die durch eine abwechslungsreiche Raumaufteilung und fließende Übergänge geprägt sind. Unterschiedlich geschnittene Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft und als natürlicher Treffpunkt des Hauses dient. Von hier aus besteht direkter Zugang zu den Terrassen, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern.



## DATENBLATT - FAKTEN UND ZAHLEN

<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>Kamin:</b>	Ja
<b>Ort:</b>	55452, Waldalgesheim	<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	395.000 EUR (VHB)	<b>Dachterrasse:</b>	Ja
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 182 m <sup>2</sup>	<b>Wellnessbereich:</b>	Ja
<b>Ebenen</b>	3 (EG, OG, DG)	<b>Sauna:</b>	Ja
<b>Zimmer:</b>	10 Zimmer	<b>Außendusche:</b>	Ja
<b>Badezimmer:</b>	2 (EG und OG)	<b>Outdoor-Küche:</b>	Ja
<b>Modernisierung:</b>	2025 / 2026	<b>Keller:</b>	Vollunterkellert
<b>Baujahr:</b>	1960 - 1985	<b>Parkplätze:</b>	2 PKW-Stellplätze
<b>Heizung:</b>	Gas	<b>Internet:</b>	Glasfaseranschluss



## ZWEI GROSSE TERRASSEN FÜR VIELE SCHÖNE STUNDEN

### Große Hauptterrasse – ca. 60 m<sup>2</sup>

Ein neu angelegter, weitläufiger Terrassenbereich, der sich ideal für entspannte Abende, gesellige Runden oder Wellnessmomente eignet.

Ausstattung:

- Sauna
- Außendusche
- Außenküche
- Hochwertige Beläge und stimmige Gestaltung

### Zweite Terrasse – ca. 35 m<sup>2</sup>

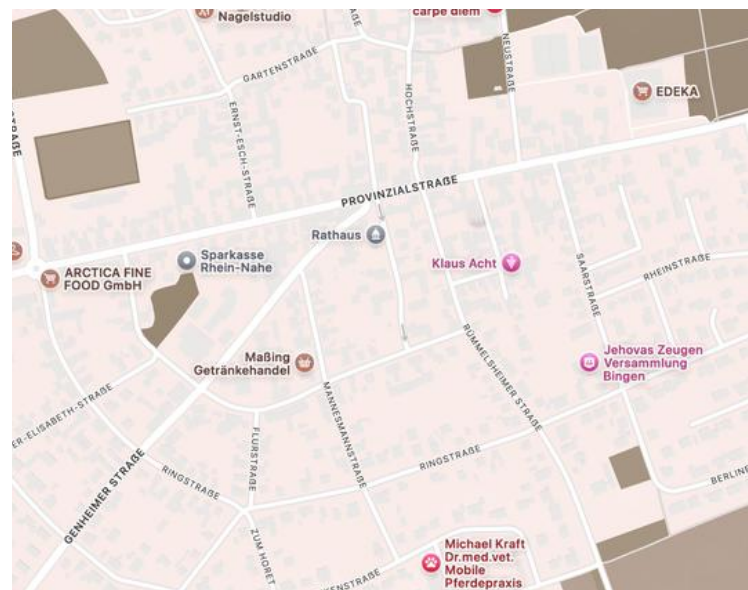
Eine kleinere, geschützte Terrasse, ideal für ruhige Stunden, Frühstück im Freien oder als Rückzugsort.

## AUSSTATTUNG & RAUMANGEBOT

- Ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 4 Ebenen
- 10 Zimmer
- Zwei Badezimmer (EG & OG)
- Vollunterkellert mit ca. 49 m<sup>2</sup> Stauraum
- Kamin im Wohnbereich
- Moderne Bäder und erneuerte Oberflächen (Sanierung 2025)
- Große Terrasse mit Sauna, Außendusche & Outdoor-Küche
- Zweite Terrasse
- Zwei PKW-Parkplätze
- Glasfaseranschluss
- Altbaucharme mit behutsam modernisierten Details

## LAGE

Das Objekt liegt zentral im Ortskern von Waldalgesheim, 3 Minuten zur A61 und bietet kurze Wege zu allem, was das tägliche Leben erleichtert. Mehrere Bäckereien, ein großer EDEKA-Markt, eine Fahrschule sowie Kindergarten und Grundschule sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung nach Bingen und in die umliegenden Gemeinden ist hervorragend, wodurch sich das Haus sowohl für Familien als auch für Berufspendelnde ideal eignet.





**FLUR ZU BAD & KELLER IM  
ERDGESCHOSS**



**MODERNES BADEZIMMER IM  
ERDGESCHOSS MIT DUSCHE & WC**



**MODERNES BADEZIMMER IM  
ERDGESCHOSS MIT HANDTUCH-  
HALTER**



**EINGANGSBEREICH DES  
KELLERGESCHOSSES**



**KELLER-HEIZUNGSRAUM DES HAUSES**



**BELEUCHTETER KELLER-ABSTELLRAUM**



**WEITERER BELEUCHTETER KELLER-ABSTELLRAUM**



**TREPPENAUFGANG ZUM OBERGESCHOSS**



**EINGANGSBEREICH MIT  
TREPPENAUFGANG**



**RAUM 1**



**RAUM 2**



**RAUM 3**



**TREPPE INS AUSGEBAUTE  
DACHGESCHOSS**



**RAUM 4**



**RAUM 5**



**OBERES BADEZIMMER MIT  
DUSCHKABINE**



**OBERES BADEZIMMER MIT  
ECKBADEWANNE**



**OBERES BADEZIMMER MIT  
DUSCHKABINE UND  
HANDTUCHHALTER**



**ABSTELLPLATZ BADEZIMMER FÜR  
WASCHMASCHINE UND  
TROCKNER**



**HELLE UND GERÄUMIGE KÜCHE  
IM OBERGESCHOSS**



**FLUR IM OBERGESCHOSS, IN RICHTUNG WOHNZIMMER**



**RAUM 6**



**RAUM 6**



**GROSSZÜGIGE UND HALBÜBERDACHTE TERRASSE 1/3**



**GROSSZÜGIGE UND  
HALBÜBERDACHTE TERRASSE 2/3**



**GROSSZÜGIGE UND  
HALBÜBERDACHTE TERRASSE 3/3**



**KAMINRAUM, MÖGLICHES  
ESSZIMMER UND ZUGANG ZUR  
GROSSEN TERRASSE**



**GROSSE TERRASSE MIT  
OUTDOORKÜCHE, VIEL PLATZ,  
SAUNA UND OUTDOOR-DUSCHE**



**OUTDOOR-KÜCHE MIT TRESSEN,  
GRILL UND WASCHBECKEN**



**WELLNESSBEREICH, SAUNA UND  
OUTDOOR-DUSCHE**

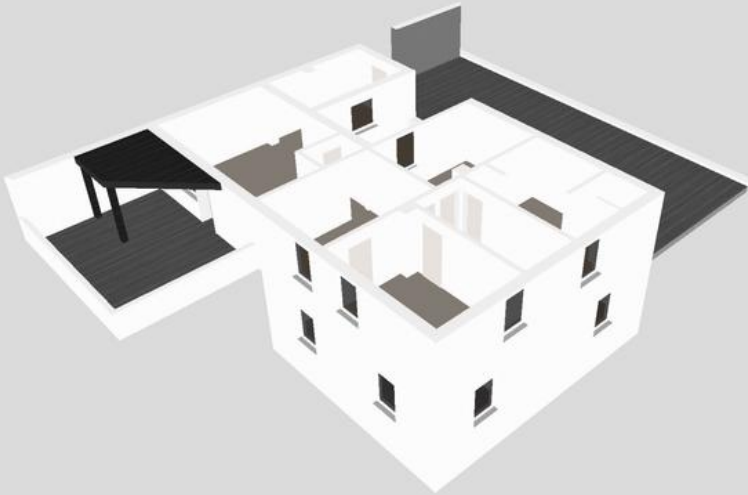


**WELLNESSBEREICH MIT SAUNA**

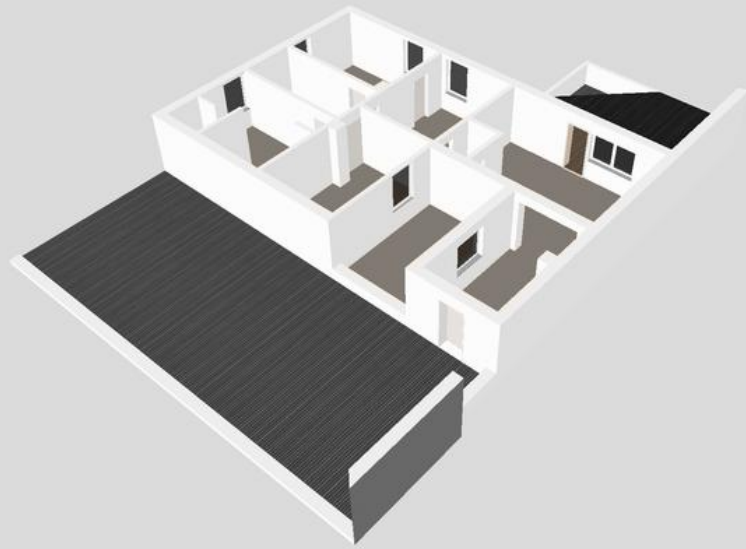


**AUSGEBAUTER DACHBODEN FÜR  
WEITERES SCHLAFZIMMER ODER  
HOMEGYM**

# 3D-VISUALISIERUNG



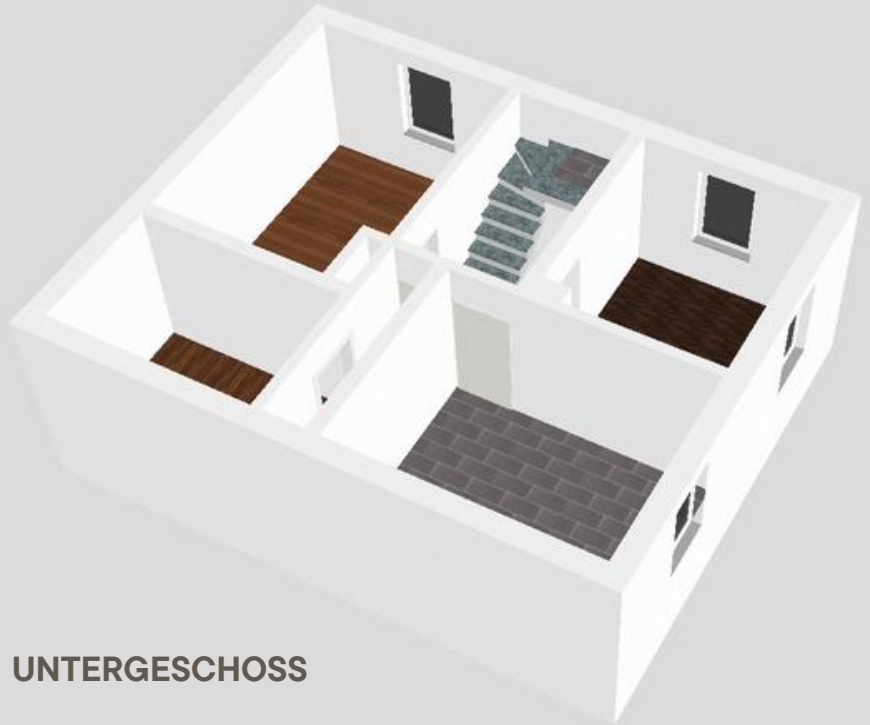
OBERGESCHOSS



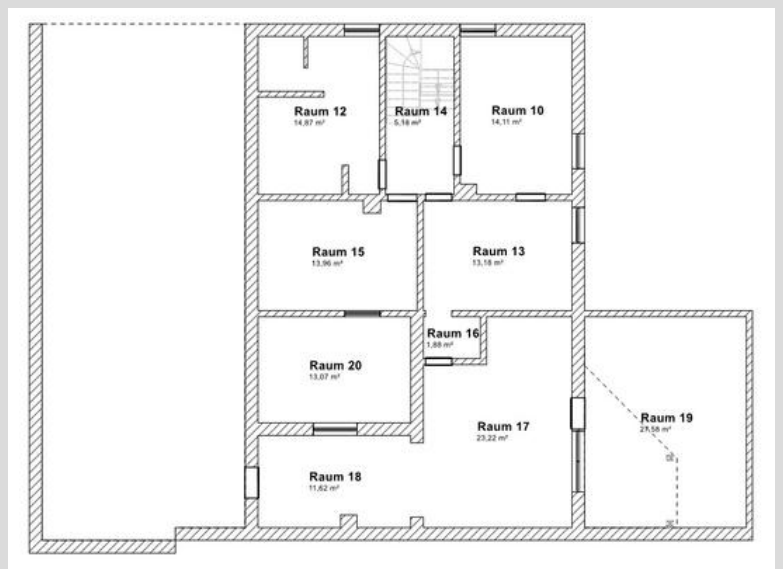
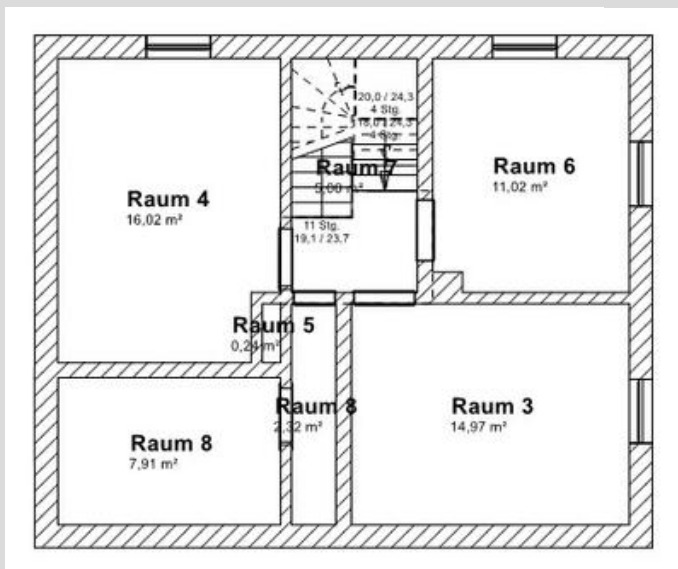
OBERGESCHOSS



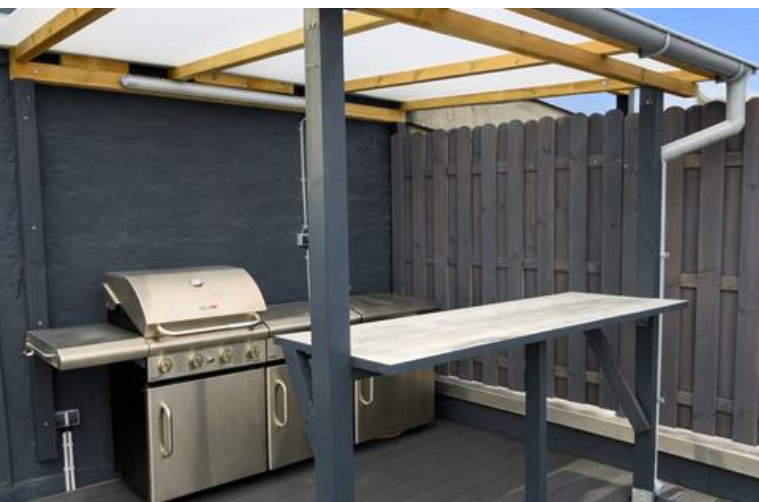
UNTERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



**HINWEIS:** DIE DARGESTELLTEN MASSE BASIEREN AUF EINER NACHZEICHNUNG UND KÖNNEN VON DEN TATSÄCHLICHEN GEGEBENHEITEN ABWEICHEN.



## KURZÜBERBLICK:

Dieses modernisierte Einfamilienhaus verbindet gepflegten Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zehn vielseitig nutzbaren Zimmern, zwei Badezimmern, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie zwei Terrassen – darunter eine rund 60 m<sup>2</sup> große Wellness-Terrasse mit Sauna, Außendusche und Outdoor-Küche – bietet das Haus viel Platz und eine besondere Wohnatmosphäre. Die zentrale und dennoch ruhige Lage in Waldalgesheim macht das Objekt zu einem attraktiven Zuhause für alle, die Charakter, Raum und Komfort schätzen.