Ca. 300m² Wohnfl. - Einzigartiges Wohnen, viele Möglichkeiten, gute Infrastruktur nähe B. Kreuznach

Preise & Kosten	
Kaufpreis	799.000,- €
Anzahl Carports	4
Käufercourtage	3% des Kaufpreises inkl. gesetzl. 19% MwSt.

Größe & Zustand	
Wohnfläche	186 m²
Nutzfläche	125 m²
Grundstücksfläche	794 m²
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	4
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1845
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	kurzfristig

Energiepass	
Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2033-05-24
Endenergiebedarf	230.80
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	GAS

Ausstattung	
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport, Freiplatz

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Gebäudeensemble bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, inmitten der malerischen Gemeinde Hargesheim, nur ca. 20 Min. von Bingen / Ingelheim bzw. nur ca. 10 min. von Bad-Kreuznach, ein Zuhause zu finden, welches Sie und Ihre Familie begeistern wird.
Es bietet eine Fülle von Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung und Nutzung.
Sehr gut eignet sich dieses Objekt auch in Verbindung mit Arbeiten, z.B. für Freiberufler, Künstler, Handwerker, etc.

Der weitläufige Hof-/Gartenbereich mit verschiedenen gemütlichen Sitzbereichen ist ein besonderes Highlight und eignet sich gleichermaßen für Familienfeiern/Grillabende, als Spielplatz für Kinder als auch zum Genießen von lauen Sommerabenden.

Das Haupthaus besteht aus 3 Etagen mit insgesamt 9 Zimmern, einer modernen Küche und 2 Bädern.

Die liebevoll ausgebaute Scheune im Loftstil mit heimeligem Gewölbekeller und Werkstatt, ist ein weiteres Highlight. Der Ausbau erfolgte 2007. Diese erstreckt sich über 2 offene, großzügige Etagen mit einer Nutzfläche von ca. 109 m² + Werkstattraum mit ca. 25m². Sie ist erschlossen mit Wasser und Strom. Derzeit wird die Scheune als hochwertiger Ausstellungsraum genutzt. Mit dem Einbau einer Heizung könnte man eine Umnutzung zu großzügigem Wohnraum oder z.B. für Mehrgenerationen-Wohnen realisieren. Eine Verbindung zum Haupthaus ist mit relativ geringem Aufwand möglich. Es könnte eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 130m² (insgesamt ca. 316 m² Wohnfl.) entstehen !

Eine große Werkstadt wurde im Jahr 2012 erbaut. Sie besteht aus 2 Geschossen und verfügt über eine schöne, große Dachterrasse.

Ein großzügiges Carport sowie Kfz-Stellplätze im Hof, runden das interessante Angebot ab.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren Wohntraum, einem harmonischen Mehrgenartionenwohnen oder auch Wohnen und Arbeiten wahr werden zu lassen.

Lage

Das charmante Ensemble befindet sich inmitten der malerischen Gemeinde Hargesheim, nur wenige Kilometer von Bad Kreuznach und der A61 entfernt. Hier genießen Sie die Vorzüge des Landlebens und sind dennoch innerhalb von kürzester Zeit in der nahegelegen Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Ruhe und Naturverbundenheit aus. Einladenede Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Nähe bieten ein Höchstmaß an Lebensqualität.
Hargesheim hat sich als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Gemeinden etabliert. Hier finden Sie ein Ärztehaus, eine Apotheke, eine Fahrschule, mehrere Einzelhandelsgeschäfte und eine Kindertagesstädte. Von Grundschule bis zum Gymnasium. Hargesheim bietet für Schüler jeglichen Alters die passende Schule.

Ausstattung

Das Objekt ist in einem sehr guten Zustand, wurde liebevoll gepflegt und instand gehalten:

Haupthaus (ca. 186 m² Wohnfläche):
- 9 Zimmer
- 2 Bäder
- Moderne Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Kamin
- Entkalkungsanlage
- Heizung: Gas-Brennwerttechnik von Buderus BJ 2018
- Gemütliche, überdachte Terrasse

Scheune (2007 ausgebaut) ca. 130m² Nutzfläche, die zurzeit laut Eigentümer in Wohnfläche umgewandelt wird. Bei einer Umwandlung in Wohnfläche könnten ca. 300m² Gesamtwohnfläche entstehen.
- Herrliche, bodentiefe Fensterfronten in beiden Geschossen
- Sandsteinmauerwerk
- Tonziegel-Dach
- Gemütlicher Gewölbekeller mit separatem Zugang mit zusätzlich ca. 28m² Nutzfläche

Werkstatt: 2012 erstellt (ca. 96m² Nutzfläche)
- Solide Bauweise. Dach: 20cm Dämmung
- Große Dachterrasse

Außenbereich:
- Großzügiger, gemütlicher Innenhof mit reichlich Platz für Gärtnern, Spiel und Entspannung
- Carport und weitere Stellplätze im Hof

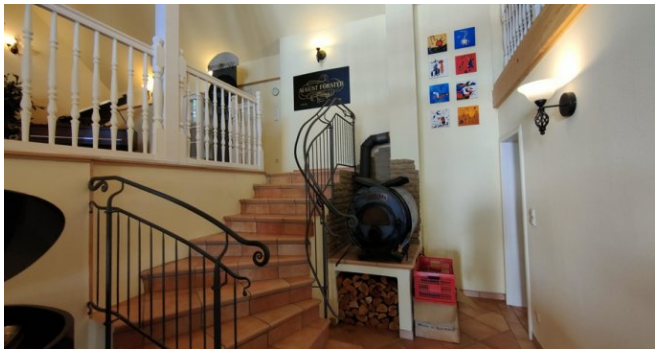
Sonstiges

* Eine Umwandlung der Scheune in Wohnfläche bedarf der Behördlichen Genehmigung. Die Wohn-/Nutz-/ und Gewerbeflächen sind Cirka-Angaben und können je nach Bedarf (behördliche Genehmigung vorausgesetzt) individuell genutzt, bzw. zugeordnet werden.
Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen?Als eines der führenden Maklerunternehmen im Rheingau, sind wir seit über 20 Jahren für Sie auch überregional tätig.Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich. Mit unserem Rundum-Sorglos-Paket erarbeiten wir eine individuelle Vermarktungsstrategie und begleiten Sie bis zum Notartermin und darüber hinaus. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, so sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt für ihn zu beschaffen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Eine Rechts-/Steuer- oder Beratung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) wird nicht erteilt. Keine Prüfung bereits verbauter Materialien/Schadstoffe durch Knös Immobilien. Unsere aktuelle Datenschutzerklärung ist jederzeit auf unserer Homepage www.knös-immobilien.de einsehbar.Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: http://ec.europa.eu/consumers/odr

ausgebaute Scheune

Haupthaus und Scheune

Ausgebaute Scheune


Ausgebaute Scheune

Garten/Innenhof

Hof

Haupthaus

Haupthaus

Haupthaus

Haupthaus

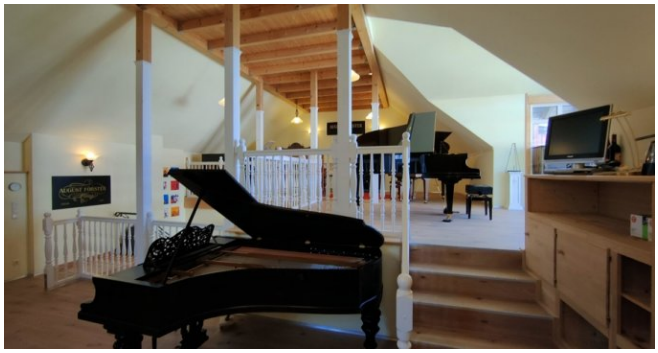
Haupthaus

Haupthaus

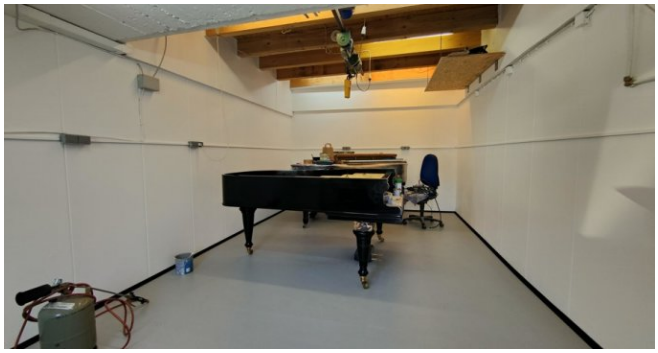
Haupthaus

Haupthaus Terrasse

Hof


ausgebaute Scheune

Gewölbekeller

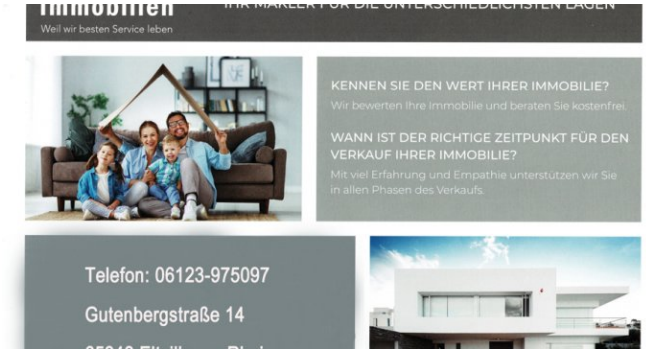

Werkstatt 1

WC Werkstatt 1

Werkstatt 2

Werkstatt 2 Terrasse

Außenansicht



Knös Immobilien