

Attraktives freistehendes EFH in beliebter Lage in Walluf / Nur wenige Gehminuten zum Rhein



Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000,- €
Käufercourtage	3% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Größe & Zustand

Wohnfläche	171 m ²
Nutzfläche	66 m ²
Grundstücksfläche	498 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1977
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Absprache

Energiepass

Energiepass Art	Bedarf
-----------------	--------

Gültig bis	2032-07-24
Endenergiebedarf	169.00
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	GAS

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz

Objektbeschreibung

Dieses charmante 1 - 2 Familienhaus befindet sich auf einem flachen ca. 454 m² großen Grundstück (zzgl. 44 m² Stellplatzfläche) in gefragter und ruhiger Wohnlage von Niederwalluf - bekannt durch seinen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Das Erdgeschoß bietet einen hellen und großzügigen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur großen Küche, mit Einbauküche und bodentiefen Fenstern. (Die Küche kann mit geringem Aufwand zum Wohnzimmer hin geöffnet werden) Von der Küche gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse und in den Garten. Ein Schlafzimmer mit Klimaanlage, ein Kinderzimmer, ein Nebenraum (aktuell Büro) sowie ein Tageslicht-Duschbad und ein Tageslicht-Wannenbad vervollständigen diese Wohnebene.

Im Dachgeschoß befinden sich ein großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Duschbad, sowie ein Hauswirtschaftsraum. Das Dachgeschoß wurde 1985 als eigenständige Wohnung neu ausgebaut. Der Zugang erfolgt derzeit noch über den Nebenraum, könnte aber auch über den Flur begehbar gemacht werden.

Das Kellergeschoss hat einen weiteren Zugang von Außen. Hier befinden sich weitere ca. 66m² Nutzfläche, wovon derzeit ca. 40m² attraktiv wohnlich ausgebaut sind und zu Wohnzwecken (Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer) genutzt werden.

Außenstellplatz für 1-2 PKW's runden das Angebot ab.

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger und gefragter Lage. Das besonders reizvolle Rheinufer in Walluf mit seinem schönen Weinstand sowie weiteren wunderschönen Lokalen direkt am Rhein, ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Gemeinde ist als Pforte zum Rheingau und für seinen hohen Wohn- und Freizeitwert bekannt. Hier finden Sie eine angemessene Infrastruktur und ein vielfältiges und ständig wachsendes Freizeitangebot der sporttreibenden und kulturellen Vereine. Ebenso laden ausgezeichnete Straußwirtschaften, gemütliche Gutshäuser und Restaurants mit Rheinblick hier zum Verweilen ein.

Walluf liegt sehr zentral mit guter Verkehrsanbindung zur A66 Richtung Wiesbaden, Frankfurt, Frankfurter Flughafen und A643 Richtung Mainz, sowie A3 Richtung Köln. Eingebettet in die herrliche Landschaft des Rheingaus ist Walluf die älteste weinanbaubetreibende Gemeinde Hessens.

Ausstattung

EG:

- Großer Wohn-/Essbereich
- Großzügige Küche inkl. EBK mit Zugang zum Garten
- Tagelicht Duschbad
- Tageslicht Wannenbad
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Kinderzimmer
- Nebenraum aktuell als Büro genutzt
- Komplett mit Rolläden ausgestattet, welche zum Teil ausgetauscht werden sollten.
- Außenbeleuchtung über Bewegungsmelder

DG:

- 1985 nachträglich ausgebaut
- großer, heller Wohnbereich
- Offene Küchenzeile
- Duschbad
- Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Komplett mit Rolläden ausgestattet, welche zum Teil ausgetauscht werden sollten.

KG:

- Zusätzlicher Zugang von Außen
- ca. 45m² wohnlich ausgebaut (Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, offene Küche)
- Heizungsraum
- Abstellraum
- weiße Doppelglas-Fenster

Zusätzlich sind 1- 2 KFZ-Außenstellplätze (inklusive) der Immobilie zugewiesen

Sonstiges

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. 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>



Garten



Küche



Wohnzimmer



Bad 1



Bad 2



Wohnzimmer DG



Schlafzimmer DG



Wohnlich ausgebauter Raum KG

Immobilien IHR MARKET FÜR DIE UNTERSCHIEDLICHSTEN BÄDEN
Weil wir besten Service lieben



KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?
Wir bewerten Ihre Immobilie und beraten Sie kostenfrei.

WANN IST DER RICHTIGE ZEITPUNKT FÜR DEN VERKAUF IHRER IMMOBILIE?
Mit viel Erfahrung und Empathie unterstützen wir Sie in allen Phasen des Verkaufs.

Telefon: 06123-975097
Gutenbergstraße 14
65343 Eltville



Werbefoto Immoscout24 Kopie