

## Großzügiges Anwesen, ca. 350m<sup>2</sup> Wohnfläche, viele Nutzungsmöglichkeiten Nähe Rüdesheim -Lorch/ Rhein



### Preise & Kosten

Kaufpreis	390.000,- €
Provisionspflichtig	Nein
Käufercourtage	Für den Käufer provisionsfrei

### Größe & Zustand

Wohnfläche	350 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.700 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	3
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Einliegerwohnung	Ja
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1935
Verkaufsstatus	offen

Verfügbar ab sofort

### Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2034-07-09
Endenergiebedarf	116.70
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	LUFTWP

### Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Befuerung	Öl, Luft/Wasser Wärmepumpe
Stellplatzart	Garage, Freiplatz

## Objektbeschreibung

Dieses Anwesen besteht aus Haupthaus und Anbau und besticht durch seine Großzügigkeit und Vielseitigkeit. Vom Großfamiliendomizil bis hin zum Mehrgenerationenhaus, zum Wohnen, Arbeiten oder als Ferienunterkunft für Gäste. Eine Immobilie, die das Beste aus Wohnkomfort und ländlicher Idylle vereint!

Erdgeschoss: 2 abgeschlossene Wohneinheiten

Wohneinheit 1:

- Großer Arbeitsbereich unterteilt in ein Büro mit Teeküche, WC und einen weiteren großen Raum mit großem Kamin, Galerie und Zugang zum Innenhof.

Wohneinheit 2:

- Einliegerwohnung mit einem Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile
- Ein Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und WC
- Garderobe

Wohnbereich Obergeschoss:

- 6 Zimmer
- Zwei kleine Bäder mit Dusche und WC
- Großzügige Küche (mit drei Herden)
- Garderobe

Wohnbereich Dachgeschoss:

- Küche
- Drei zusätzliche Schlafzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC

- Zugang über Galerie zum geräumigen Dachstudio mit Gartenausrichtung, welches mit einem Schlaf-Alkoven, einer kleinen Küche und einem Tageslicht-Bad mit Dusche und WC ausgestattet ist und über einen direkten Gartenzugang verfügt.

Das Dachstudio ist als abgeschlossenes Apartment vermietbar.

Kellerbereich:

- Das Objekt ist teilunterkellert: Ein Heizungskeller, ein weiterer Raum mit Wasser-/ und Öltanks, sowie ein großer und kleiner Kellerraum mit Straßenzugang.

Garten:

Das weitläufige Grundstück wurde terrassenförmig angelegt und mit viel Liebe gestaltet. Es ist sowohl für Naturliebhaber als auch für Kinder und Tiere ein Paradies. Es stehen mehrere überdachte Terrassen zur Verfügung. Eine der Terrassen ist sogar mit einer Außenküche ausgestattet.

Die Immobilie wurde außerdem regelmäßig, aufwändig saniert und modernisiert (siehe Ausstattung).

Finden Sie sich und Ihre Ansprüche hier wieder? Dann freuen wir uns auf eine Besichtigung mit Ihnen!

## Lage

Sauerthal ist ein ruhiger Ort, der sich perfekt für Menschen eignet, die die Natur und die ländliche Idylle schätzen. Die umliegenden Wälder und Wiesen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen ein, während die nahegelegenen Weinberge hervorragende Gelegenheiten zur Weinverkostung bieten. Trotz der ländlichen Ruhe ist Sauerthal gut an die umliegenden Städte angebunden, was es zu einem idealen Rückzugsort macht, der dennoch die Annehmlichkeiten der städtischen Infrastruktur in greifbarer Nähe bietet.

## Ausstattung

- Drei Geschosse mit unterschiedlichen Räumen für individuelle Nutzungsmöglichkeiten
- Aufwändige Wärmedämmung
- Terrassierter Garten mit vielen Sitzgelegenheiten und Beeten
- Innenhof mit überdachter Sitzgruppe
- Kombination aus Wärmepumpe und Ölheizung
- Zusätzliches Grundstück mit Garagen
- Glasfaseranschluss
- Regenwasserbewässerungs-Anlage mit 3 Pumpen, ca.10.000 Liter Tankvolumen und 6 Zapfstellen

Einliegerwohnung im EG als Ferienwohnung und im 1.OG ein Doppelzimmer und ein Einzelzimmer mit je einem Bad als Ferienzimmer über Booking.com vermietbar (beste Bewertungen).

Modernisierungen, Sanierungen und Neugestaltungen

- 2001 Komplettanierung der Küche im 1. OG
- 2002/3 Modernisierung und Ausbau Dachgeschoss
- 2005 Modernisierung Elektrik
- 2005 Umbau und Neugestaltung des EGs
- 2006 Umwandlung in bivalente Heizanlage mit Luft-Luft- Wärmepumpe
- 2007 Ausbau des Speichers und Dämmung des Dachs
- 2008/9 Modernisierung und Neugestaltung des EGs
- 2010 Erneuerung Fassade
- 2010 Erneuerung Dach West-/ Südseite mit Naturschiefer
- 2015 Terrassierung und aufwändige Gestaltung des Gartens
- 2017 Anbau Übergang zum Garten mit Außentür im 1. OG

## Sonstiges

Aktuell wird das Objekt außerdem erfolgreich als Pension genutzt.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Luft-/Wasser Wärmepumpe in Kombination mit einer herkömmlichen

Ölheizung.

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](http://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>



Hausansicht



EG: Atelier





Dachstudio



Garten nach Westen



Innenhof



Ferienwohnung: Wohnzimmer



Ferienwhg.: \_Duozimmer\_01



Terrasse 3



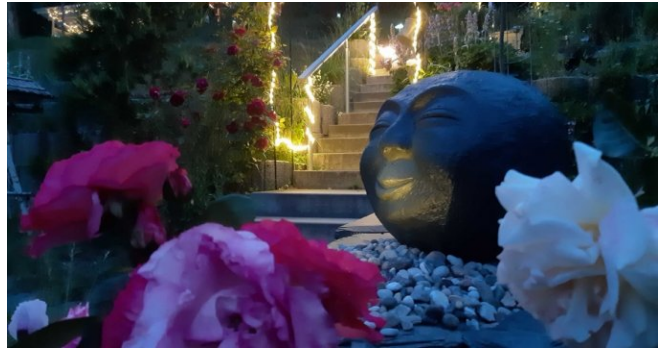
Dachstudio



DG: Küche



1.OG: Küche



Sommernachtstraum



Talblick\_am\_Abend\_