

## Moderner, sehr gepflegter individueller Bungalow, ELW, Doppelgarage, ruhige begehrte Lage in Walluf



### Preise & Kosten

Kaufpreis	789.000,- €
Käufercourtage	1,5% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	199 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	108 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	490 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	1
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Einliegerwohnung	Ja
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1980
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	kurzfr. n. Absprache

## Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	2029-04-04
Energieverbrauchkennwert	112.83kWh/m <sup>2</sup> a
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS

## Ausstattung

Küche	offen
Kamin	Ja
Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage

## Objektbeschreibung

Dieses individuell gestaltete, moderne Einfamilienhaus in Walluf im Rheingau besticht durch eine ruhige, beliebte Wohngegend, ein durchdachtes Raumkonzept und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem Grundstück von ca. 490 m<sup>2</sup> (inkl. Doppelgarage mit 36m<sup>2</sup>) erstreckt sich eine Wohnfläche von ca. 199 m<sup>2</sup> barrierearm im Erdgeschoss, inklusive einer separat nutzbaren Einliegerwohnung und einer Doppelgarage. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten, ruhigen und familienfreundlichen Umgebung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges, helles Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterfronten und großen Schiebetüren, die direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten ermöglichen. Ein Kachelofen sorgt für behagliche Wärme und eine wohnliche Atmosphäre. Ein Glas-Lichthof trennt Wohn- und Essbereich und sorgt für lichtdurchflutete Räume. Die offene Küche mit integriertem Essplatz fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Ein Wintergarten mit Heiz-Kamin, der auch den Kachelofen mit heizt, ergänzt den Wohnbereich und bietet ganzjährig gemütliche Aufenthaltsqualität. Alle weiteren Zimmer befinden sich ebenfalls barrierearm und komfortabel auf einer Ebene: drei Schlafzimmer, eins davon mit kleinem Bad mit Toilette, ein Büro sowie ein großes, helles Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette und Bidet. Des Weiteren befindet sich hier eine Diele, der helle Eingangsbereich und ein Gäste-WC. Im Wohn-Essbereich, dem Büro, und im Eingangsbereich sorgt ein fugenlos verlegter Marmorbohlen für eine hochwertige, harmonische Gestaltung. In diesem Bereich ist Fußbodenheizung verlegt.

Der Keller bietet vielseitige Nutzungsflächen: einen Hobbyraum (derzeit mit neuwertiger Bar ausgestattet für gemütliche Feste), ein großes wohnlich eingerichtetes Zimmer (nicht in Wohnfläche enthalten), ein Bad mit Dusche, einen Hauswirtschaftsraum mit Küche, einen Vorratsraum, einen Heizungsraum sowie Fluren. Hier finden Sie ausreichend Platz für Vorratshaltung, Haustechnik und zusätzliche Nutzungsoptionen. Der Garten präsentiert sich gepflegt mit einer überdachten Sitzgelegenheit, einer weiteren Terrasse, einem Gartenhaus und einem Außengrill. Die Bewässerung des Gartens erfolgt mittels großem unterirdischem Regenwassertank. Aus dem Garten und auch der Eingangsseite gibt es einen direkten Zugang zum Untergeschoss. Zwei Garagen, wovon eine mit Grube ausgestattet ist, bieten zusätzlichen Komfort.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen gehören eine moderne Buderus-Gasheizung (2021 neu), Flachdach, sowie elektrische Jalousien an allen Fenstern im Erdgeschoss und der Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung (neu renoviert inkl. Fußboden) im Keller mit eigenem Eingang eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Vermietungsoption oder für Gäste. Bei Bedarf könnte evtl. die Einliegerwohnung durch einen Durchbruch zum Gästezimmer (Nutzfläche) vergrößert oder zum Haus hinzugenommen werden.

Das Haus wurde laufend gepflegt und instand gehalten und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Fazit: Die Lage im Rheingau bietet hohen Lebens- und Freizeitkomfort.

Ein gepflegtes, barrierearm durchdachtes Familienhaus im Rheingau mit offener Raumgestaltung, hochwertiger Ausstattung, separater Einliegerwohnung und viel Platz für Vermietung oder Freunde. Ruhige Lage, Infrastruktur und Terrasse/Garten inklusive. Ideal für Familien, die Qualität und Flexibilität schätzen.

Für Besichtigungen und weitere Informationen steht unser Maklerteam Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer sehr beliebten und kinderfreundlichen Lage Wallufs. 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 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:

- großzügiges Wohn-Esszimmer mit Lichthof und Wintergarten
- offene Einbauküche mit geselliger Theke
- Zugang zur Terrasse und dem Garten
- 4 Schlafzimmer, eines davon mit eigener Toilette
- Tageslichtbad + Gäste-WC
- 2 Terrassen, eine überdacht
- großes Gartenhaus

UG:

- Zugang von Eingangsseite und auch dem Garten
- großes Zimmer
- Bad mit Dusche
- Heizungskeller/Werkstatt
- Wasch-/Trockenraum mit Einbauküche
- Hobbyraum mit Bar
- Vorratsraum

UG: Einliegerwohnung mit eigenem Zugang (ca. 42m<sup>2</sup>)

- komplett renoviert
- elektr. Jalousien
- Wohn-/Schlafbereich
- Küche (keine verbaut)
- Badezimmer mit Dusche und Bidet
- praktischer Abstellraum

Allgemeines:

- Neue Heizung in 09/2021
- Doppelgarage mit Grube
- elektrische Jalousien an den Fenstern
- hochwertiger Marmorbohlen
- Fußbodenheizung im EG Wohn-/Essbereich, Küche, 1 Zimmer und im Eingangsbereich
- sonniger Garten

## Sonstiges

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.



Wohnzimmer mit Kamin



Küche Essbereich



Wohnzimmer mit Blick zur Küche



Essbereich mit Außengrill



Essbereich



Tageslicht Badezimmer



Essbereich/Wintergarten



Wintergarten mit Heizkamin



offene Küche



Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung



Bar



Essbereich Garten



Gartenhaus