

# Exposé

## Terrassenwohnung in Sörgenloch

### IDEAL wohnen in Top Lage von Sörgenloch



Objekt-Nr. **OM-287539**

### Terrassenwohnung

Verkauf: **355.800 €**

Ansprechpartner:  
Edgar Menzel  
Telefon: 06146 6046027  
Mobil: 0178 3339991

55270 Sörgenloch  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Etage	Keller
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der charmante Ort Sörgenloch liegt umgeben von Weinbergen, Feldern und Wiesen ca. 18 km südlich von Mainz und gehört der Verbandsgemeinde Nieder-Olm an.

Hier entstehen in zweiter Reihe exklusiv konzipierte, schlüsselfertige Eigentumswohnungen nach KfW-Effizienzhaus 2023 EH55. Die Grundfläche der Wohnung № 1 beträgt 86 qm. Das hocheffiziente kostensparende Energiekonzept beinhaltet eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, dreifach verglaste bodentiefe Kunststofffenster mit hohem Dämmwert gegen Kälte, Hitze und Geräusche sowie eine Wohnraumbelüftung. Die ansprechende Architektur dieses Bauwerkes wird von modernen, nutzerfreundlichen Elementen geprägt, ist barrierefrei und verfügt über einen schallgedämpften Aufzug vom Keller bis zum Dach.

Die Wohnung ist durchweg hochwertig ausgestattet. Dank bodentiefer Fenster und Fenstertüren ist die Wohnung sehr hell und schafft dadurch Wohnqualität pur. Die Wohnung № 1 verfügt über einen eigenen großen Garten zum Selbstgestalten inkl. Terrassenflächen.

Zur Wohnung № 1 gehören jeweils 2 Stellplätze № 3 und № 4 zum Kaufpreis von 5.000 Euro pro Stellplatz.

## Ausstattung

- bodentiefe Fenster für maximalen Lichtkomfort
- 3-fach Verglasung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung, Räume einzeln regelbar
- hochwertige Sanitärobjekte
- hauseigener schallgedämpfter Personen-Aufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss
- Treppenhausgestaltung in Naturstein
- Fliesen in den Bädern und in der Küche
- große Balkone und Terrassen
- Gartenanteil bei den Gartenwohnungen
- Barrierefrei - ideal für Senioren
- flexible Raumaufteilung
- Erwärmung über Luftwärmepumpe
- energieeffiziente Wohnraumbelüftung
- Garagen sowie PKW-Stellplätze
- KfW Effizienzhaus 2023 EH 55

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Barrierefrei

## Sonstiges

PROVISIONSFREIER VERKAUF DIREKT VOM

BAUTRÄGER

Kontaktieren Sie uns direkt unter der Mobilnummer  
0178 3339991 oder senden Sie uns eine Email an  
info@ideal-wohnungsbau.de.

Wir stehen Ihnen für ein persönliches Gespräch sowie  
einem individuellen Termin, gerne auch am  
Wochenende, zur Verfügung.

Edgar Menzel

Alle Grundrisse sind -soweit nicht anders angegeben- im Maßstab  
ca. 1 :75 abgebildet und zur Maßentnahme nicht geeignet.

Die Farbigkeit der Architektur ist nicht verbindlich und wird per Musterfläche am Objekt  
festgelegt.

Die Illustrationen entsprechen der Sicht des Gestalters und enthalten teilweise  
Sonderausstattung.

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt und überprüft. Für die Richtigkeit der  
Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Für den Käufer verbindlich sind  
nur die Bestimmungen des notariellen Kaufvertrags neben der notariellen Urkunde mit der  
Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Steuervorteile für Kapitalanleger:

Erwerber von Neubau-Eigentumswohnungen zum Zwecke der Vermietung, können seit dem  
01.01.2006 die lineare AfA von 2% jährlich absetzen.

## **Lage**

Sörgenloch ist eine Ortsgemeinde in Rheinhessen südlich der Stadt Mainz und gehört zur  
Verbandsgemeinde Nieder-Olm. Sörgenloch liegt inmitten von Weinbergen an der Selz und  
bietet damit die perfekte Umgebung für schöne Spaziergänge. Nur wenige Fahrminuten  
entfernt, finden Sie in Nieder-Olm alles, was Sie für das alltägliche Leben benötigen.

Sörgenloch liegt an der Landesstraße 432, die A 63 ist durch diese in wenigen Minuten mit  
dem Auto erreichbar. Den internationalen Flughafen Rhein-Main erreichen Sie innerhalb von  
25 Minuten.

Eine Busverbindung Richtung Nieder-Olm/Mainz bzw. Oppenheim existiert in Form der Linie  
652 des ORN (Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH).

Der nächste Bahnhof der Deutschen Bahn befindet sich im benachbarten Nieder-Olm. Von  
hier aus sind im Halbstundentakt Mainz bzw. Alzey erreichbar.

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht vorne



Ansicht vorne

# Exposé - Galerie



Ansicht vorne



Ansicht vorne

# Exposé - Galerie



Garagen

# Exposé - Grundrisse



NF-Bau GmbH  
M.Eng. Nisar Assaf  
Rheingaustraße 85B  
65203 Wiesbaden

IDEAL Ideal Wohnungsbau und Leasing GmbH  
Olaf Menzel  
Frankfurter Straße 13a  
65239 Hochheim am Main

KELLERGESCHOSS

