

Exposé

Dachgeschosswohnung in Sörgenloch

IDEAL wohnen in Top Lage von Sörgenloch



Objekt-Nr. OM-288362

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **439.800 €**

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

55270 Sörgenloch
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	92,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	19,50 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	17.000 €	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 № 4 beträgt 92 qm. Das hocheffiziente kostensparende Energiekonzept beinhaltet eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, dreifach verglaste bodentiefe Kunststoffenster 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 № 4 verfügt über einen großen Balkon mit Zugang über 2 Zimmer.

Zu der Wohnung № 4 gehört jeweils 1 Stellplatz zum Preis von 5.000 Euro sowie eine Garage zum Preis von 17.000 Euro.

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:

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Gäste-WC, 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

