

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Klein-Winternheim **WOHN UND GESCHÄFTSHAUS in TOPLAGE, ENERGIEEFFIZIENZ A,**



Objekt-Nr. **OM-301418**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.675.000 €**

Mobil: 0157 30801604

55270 Klein-Winternheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	2.240,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	20
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Gewerbeobjekt vereint hochwertiges Wohnen mit dem eigenen Betrieb im Gewerbegebiet Klein-Winternheim.

Auf einer Gesamtfläche von 2.240 qm am Feldrand vom Klein-Winternheimer Gewerbegebiet "Am Berg 4" finden Sie die außergewöhnliche Kombination aus Arbeiten und Wohnen mit weiteren Ausbaupotential.( offenes Baufeld )

Das Objekt teilt sich in eine Halle von 100 qm mit großem Sektionaltor, einer Garage von ca. 27 qm, Büro und Sozialräume im Erdgeschoß von ca. 90 qm und einer Wohnung im Obergeschoß für den Geschäftsinhaber von ca. 124 qm plus großem Balkon, auf. Eine gepflasterte Freifläche von ca. 900 qm und großzügigen Grünflächen runden das Gesamtbild ab. Die Größe des Grundstücks bietet noch Platz für weitere bauliche Expansion.

Folgende Gewerke sind genehmigt: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts, Büro, Verwaltungsgebäude. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise (Bisotherm Mauerstein) errichtet; eine Luft-Wärmepumpe versorgt die Büro- und Wohneinheiten mit Wärme / Warmwasser. Die weiteren technischen Anlagen erfüllen die aktuell modernsten Anforderungen. Bei der Materialauswahl wurde durchgehend Wert auf gehobenen Standard gelegt:

- Innenputze: Rot-Kalk, Silikatfarben
- Größtenteils bodentiefe Fenster mit elektrischen Raffstores / Rollläden (3fach Iso Glas)
- Bodenbelag aus großformatigen Fliesen
- Deckenhöhe OG ca. 3,10 m
- Hochwertige Einbauküche ( Fa. Next 125, Elektrogeräte Miele, Neff, Siemens und Bora )
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Grundstück komplett mit Doppelstabmatten-Zaun / Toranlage eingezäunt
- Grundstück mit umlaufender Ringleitung Strom, Wasser und Entwässerung
- Grundstück gärtnerisch befestigt und angelegt.

## Ausstattung

Das gesamte Gebäude ist in einem neuen, hochwertigen Zustand. Die gesamte bauliche, technische Ausstattung und Zustand entsprechen dem Fertigstellungsjahr 2021. Laut Energie-Ausweis ist das Gebäude mit der Effizienz Klasse A bewertet.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Es handelt sich hier um eine Privatvermarktung. Dieses Objekt ist direkt vom Eigentümer zu erwerben.

Alle gemachten Angaben erfolgen ohne Gewähr, Richtigkeit und Vollständigkeit.

Alle erforderlichen Unterlagen liegen bei einer qualifizierten Besichtigung vor und können vor Ort geprüft werden. Weitere Infos unter 0157 30801604

## **Lage**

Die rheinhessische Gemeinde Klein-Winternheim liegt ca. 7 km südwestlich von Mainz.

Das Gewerbegebiet "Am Berg 4" liegt verkehrsgünstig gut erreichbar in unmittelbarer Nähe der Autobahnen A 60 und A 63. Die gewerbliche Nachbarschaft ist ruhig und solide. Der Fernblick aus dem Objekt Richtung Wiesbaden / Taunus ist unverbaubar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,31 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Aufgang Haus



Ansicht Aufgang

# Exposé - Galerie



Süd Seite Haus



EG: Eingangsbereich Gewerbe



# Exposé - Galerie



OG: Essgruppe

# Exposé - Galerie



Ansicht TV Raum



Ansicht Frei Blick



# Exposé - Galerie



OG: Wellness-Bad



Garten: mit Grillhütte

# Exposé - Galerie



Fernblick

