

Exposé

Einfamilienhaus in Wolfsheim

gepflegtes 2 Familienhaus mit Anbaumöglichkeit



Objekt-Nr. OM-306313

Einfamilienhaus

Verkauf: **497.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Doll

55578 Wolfsheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	943,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	267,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschönes Zweiparteienhaus in Wolfsheim

Inmitten des idyllischen Ortskerns von Wolfsheim steht ein sehr gepflegtes Zweiparteienhaus zum Verkauf, das keine Wünsche offen lässt. Der liebevoll angelegte Garten, der beeindruckende Baumbestand und der eigene Brunnen schaffen eine wahre Oase der Ruhe und Entspannung. Dieses freistehende Haus bietet ideale Voraussetzungen für ein oder zwei Familien, Handwerker oder Gewerbetreibende, die ein ruhiges Umfeld und ausreichend Platz zu schätzen wissen.

Wohnkomfort auf zwei Etagen

Das Haus beherbergt zwei großzügige Wohnungen. Die Erdgeschosswohnung kann separat vermietet werden und bietet mit ihrer eigenen Terrasse und dem Gartenanteil ein idyllisches Zuhause auf 78 Quadratmetern. Auch die Obergeschosswohnung umfasst 73 Quadratmeter und verfügt über einen charmanten, überdachten Balkon. Der ausgebauter Dachboden bietet eine Gesamtfläche von 50 Quadratmetern, wobei die Wohnfläche aufgrund der Dachschrägen mit etwa 16 Quadratmetern berücksichtigt wird. Beide Wohnungen verfügen über drei Zimmer, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Außenbereich und zusätzliche Flächen

Der große, gepflasterte Hof ist sichtgeschützt und bietet reichlich Platz für Parkmöglichkeiten, abendliche Entspannung oder als Spielbereich für Kinder. Zusätzlich gibt es eine Halle, die als Garage für zwei PKW genutzt wird, sowie eine kleine Hobbywerkstatt und einen Hobbyraum. Eine große Scheune bietet weiteren Stauraum, etwa für PKW, Wohnmobile oder Wohnwagen, und verfügt über einen zusätzlichen Weinkeller. Die Scheune und der dahinterliegende Garten bieten einen zusätzlichen Bauplatz. Dieses separate Flurstück ist im Gesamtpreis enthalten. Die angrenzende Scheune kann ausgebaut werden. Dieses wurde auch bereits mit einem Architekten besprochen. Die aktuelle Gesamtnutzfläche liegt bei 267 Quadratmetern.

Grundstück und Baujahr

Das gesamte Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von 943 Quadratmetern. Das im Jahr 1965 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde kontinuierlich modernisiert. Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre wurden die Fenster erneuert, im Obergeschoss und Dachboden teilweise dreifach verglast. Das Dach und die Zwischendecken wurden komplett gedämmt und das Dach 1987 neu gedeckt. In den 1980er Jahren wurden die Elektro- und Wasserleitungen im gesamten Haus erneuert. Die Gasheizung wurde 1999 komplett erneuert und wird jährlich gewartet. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit, mit Holz zu heizen, da jede Wohnung über einen separaten Kaminanschluss verfügt.

Renovierungen und Modernisierungen

2005 wurde das Haus komplett neu verputzt und angestrichen sowie teilweise verklankert. Der Anstrich wurde in den folgenden Jahren nochmals erneuert. 2006 wurden der Eingangssockel im Hof erneuert, der Garten neu angelegt, die Nebengebäude verputzt, die Haustür ausgetauscht und ein neues Vordach angebracht. Das Haus wurde liebevoll gepflegt und weist keinen Wartungsstau auf, sodass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Das Haus ist nach Absprache bezugsbereit. Alle notwendigen Dokumente wie Energieausweis, Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte, Baulastenverzeichnis sowie Wohnflächenberechnung und Pläne liegen vor.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und modernem Wohnkomfort in Wolfsheim

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Das Haus wird ohne Makler verkauft. Wir bitten von Makleranfragen abzusehen.

Lage

Wolfsheim liegt im Herzen von Rheinhessen mitten in den wunderschönen Weinbergen am Fuße des Wißbergs.

Wolfsheim hat ein tolles Vereinsleben. Die größten Vereine sind der Wolfsheimer Carneval Verein und der Turn und Sportverein.

Für Kinder wird hier sehr viel gemacht. Es gibt einen Kindergarten im Ort, Spielplätze sowie einen Fussballplatz an der Turnhalle.

Die Grundschule in Sprendlingen und Partenheim werden mit dem Bus angefahren.

Auch weiterbildende Schulen in Wörrstadt und Sprendlingen können mit der guten Busverbindung erreicht werden.

Es fahren regelmäßig Busse nach Mainz und Bad Kreuznach.

Mit dem Auto nach Mainz sind es ca. 30 min, nach Bingen, Alzey oder Bad Kreuznach zwischen 20 und 30 Minuten.

Wolfsheim ist bekannt für seine guten Weine, die sie vor Ort beim Winzer genießen können.

Das Haus wird ohne Makler verkauft. Wir bitten von Makleranfragen abzusehen.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	228,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hofansicht

Exposé - Galerie



Garten



Garten1



großer Hof

Exposé - Galerie



Bad Hauptwohnung



Küche

Exposé - Galerie



Herd



Wohnzimmer Hauptwohnung

Exposé - Galerie



Gartenansicht Balkon

Exposé - Grundrisse

Grundrisse

Obere Schlossgasse 15, 55578 Wolfsheim
ETAGEN: 4



▼ Erdgeschoss



Die Wohnfläche wurde auf Basis der gesetzlichen Wohnflächenverordnung ermittelt und mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt.
Für Irrtümer und Tippfehler kann keine Haftung übernommen werden.
Grundlage ist das vom Sachverständigen vor Ort erstellte Aufmaß.

0 2 4 6m
1:165
Page 1/4

Daniel Heckmann - DEKRA zertifizierter Sachverständiger



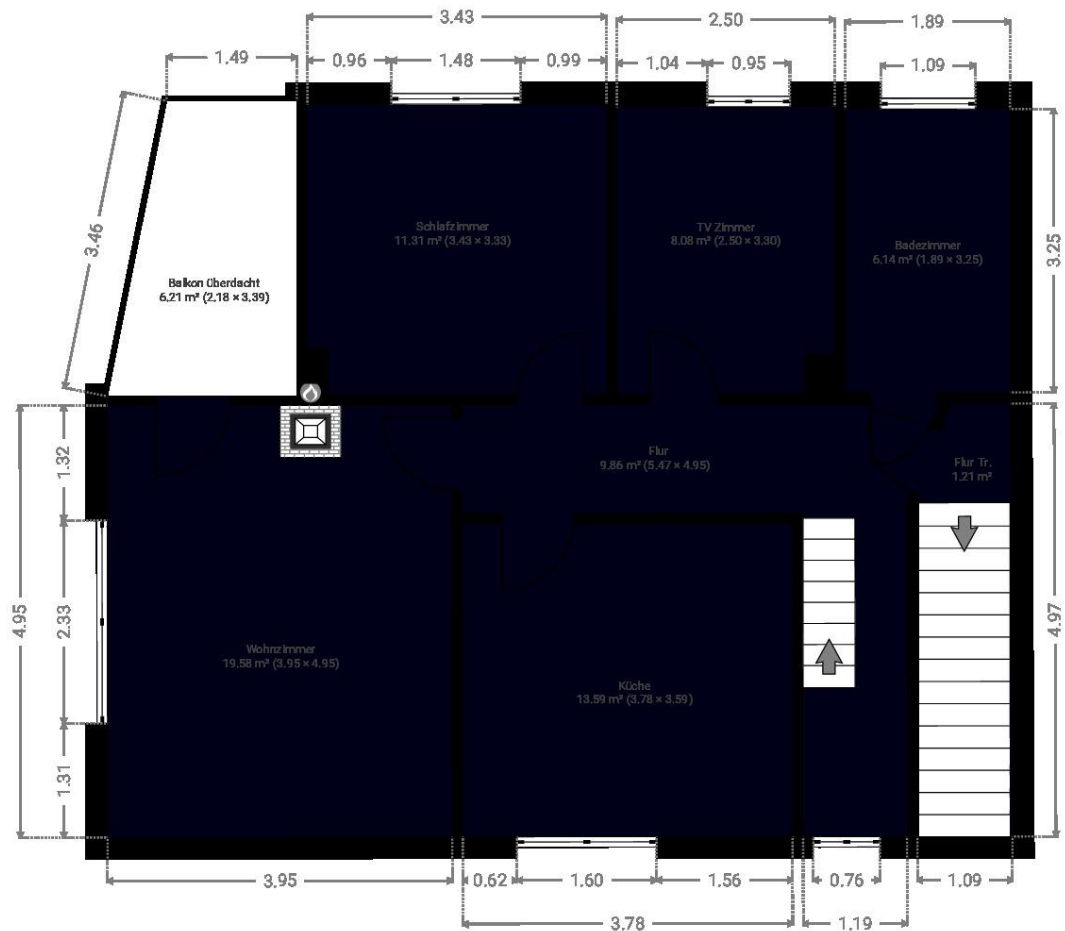
Exposé - Grundrisse

Grundrisse

Obere Schlossgasse 15, 55578 Wolfsheim
ETAGEN: 4



▼ 1.Obergeschoss



Die Wohnfläche wurde auf Basis der gesetzlichen Wohnflächenverordnung ermittelt und mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt.
Für Irrtümer und Tippfehler kann keine Haftung übernommen werden.
Grundlage ist das vom Sachverständigen vor Ort erstellte Aufmaß.

0 1 2 3m
1:64
Page 2/4

Daniel Heckmann - DEKRA zertifizierter Sachverständiger



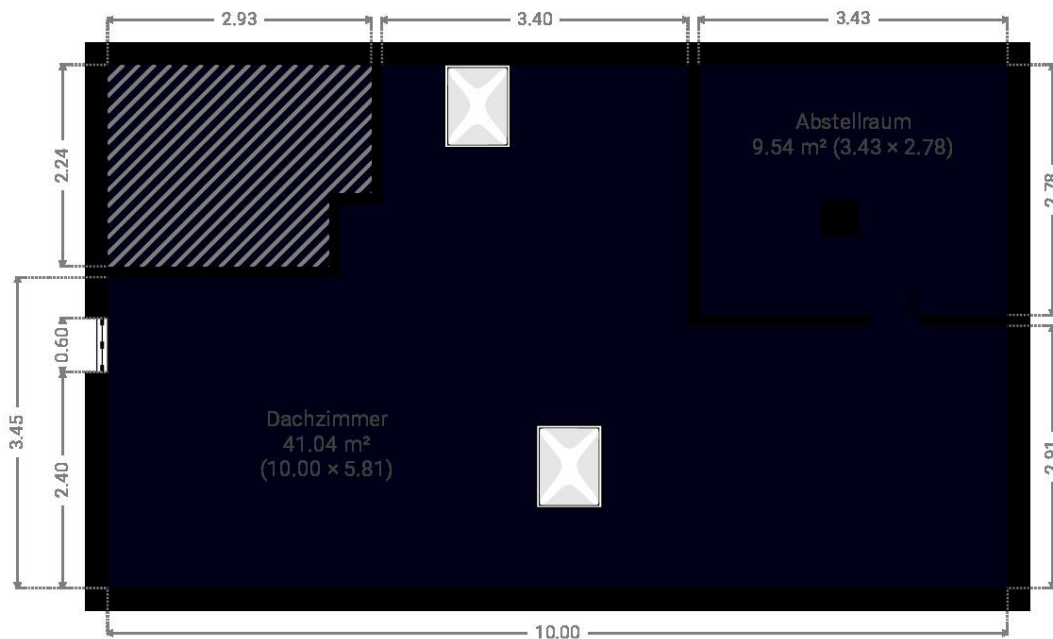
Exposé - Grundrisse

Grundrisse

Obere Schlossgasse 15, 55578 Wolfsheim
ETAGEN: 4



▼ Dachgeschoss



Die Wohnfläche wurde auf Basis der gesetzlichen Wohnflächenverordnung ermittelt und mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt.
Für Irrtümer und Tippfehler kann keine Haftung übernommen werden.
Grundlage ist das vom Sachverständigen vor Ort erstellte Aufmaß.

0 1 2 3m
1:62

Page 3/4

Daniel Heckmann - DEKRA zertifizierter Sachverständiger



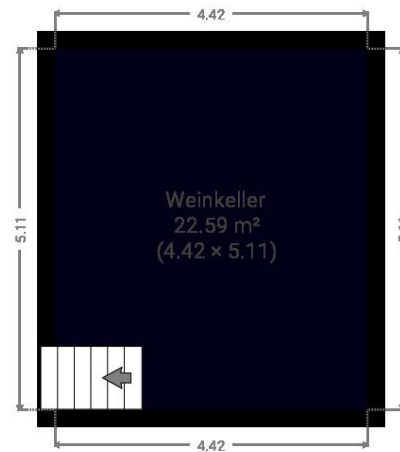
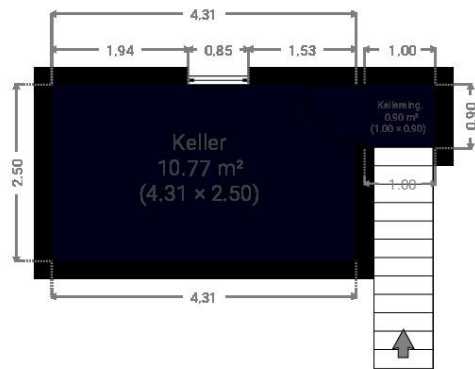
Exposé - Grundrisse

Grundrisse

Obere Schlossgasse 15, 55578 Wolfsheim
ETAGEN: 4



▼ Keller



Die Wohnfläche wurde auf Basis der gesetzlichen Wohnflächenverordnung ermittelt und mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt.
Für Irrtümer und Tippfehler kann keine Haftung übernommen werden.
Grundlage ist das vom Sachverständigen vor Ort erstellte Aufmaß.

0 1 2 3m
1:79
Page 4/4

Daniel Heckmann - DEKRA zertifizierter Sachverständiger

