

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wöllstein

Großzügige - frisch renovierte - 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. **OM-314285**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Doll

55597 Wöllstein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	99,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	9,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exposé: Ihre Traumwohnung im Herzen der Natur

Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung – frisch renoviert und mit Blick ins Grüne

Zum Verkauf steht eine exklusive Eigentumswohnung im Dachgeschoss, die keinen Wunsch offenlässt. Auf ca. 99 m² erwartet Sie eine lichtdurchflutete, moderne Atmosphäre mit hohen Decken und stilvollen Details. Ob als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung – diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Grundlage für ein komfortables Leben.

Highlights der Wohnung:

Drei helle Zimmer: Ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein flexibles Büro-/Gäste-/Kinderzimmer und ein einladender Wohn-/Essbereich.

Elegante Ausstattung: Badezimmer und Gäste-WC sind mit Marmor ausgekleidet und strahlen zeitlose Eleganz aus. Das separate Gäste-WC sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

Offene Wohnküche: Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche bietet den idealen Ort für gesellige Abende und Familienfeiern.

Balkon mit Aussicht: Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem Balkon mit traumhaftem Blick ins Grüne.

Wohnungsaufteilung:

Flur

Elternschlafzimmer - begehbare Kleiderschrankskoption möglich

Badezimmer (Marmor)

Gäste-WC (Marmor)

Büro/Gäste/Kinderzimmer

Großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Balkon

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

Kellerraum: Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum - > Stromanschlüsse vorhanden

Fahrradkeller zur Mitbenutzung

separater Wasch und Trockenraum im Keller

Zwei Stellplätze: Die PKW-Stellplätze sind geschützt hinter dem Haus gelegen.

Helle Feinsteinfliesen: Die gesamte Wohnung überzeugt durch moderne, helle Feinsteinfliesen und weiße Thermo-Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen und Rollläden.

Technische Details:

Gasheizung: Die Heizungsanlage wurde 2009 erneuert und sorgt für angenehme Wärme.

Vollständige Unterlagen: Alle erforderlichen Dokumente wie Energieausweis, Lageplan, aktueller Grundbuchauszug, Wohnflächenberechnung und Protokolle der Eigentümerversammlungen sind vorhanden.

Ausstattung

Das im Exposé dargestellte Foto mit Holzboden ist eine in unseren Augen sehr günstige Modernisierungsmöglichkeit.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Mietpotential: Die monatliche Kaltmiete inklusive Stellplätzen lässt sich auf rund 1.000 Euro taxieren – eine hervorragende Kapitalanlage!

Fazit:

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung vereint moderne Wohnkultur mit idyllischer Lage in Wöllstein und bietet Ihnen sowohl die Möglichkeit der Selbstnutzung als auch eine lukrative Vermietung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Lage

Wohnort Wöllstein:

Wöllstein ist eine charmante Gemeinde mit ca 5000 Einwohnern, die mit ihrem ländlichen Flair und einer hervorragenden Infrastruktur überzeugt. Die ruhige Lage lädt zu Spaziergängen und Erholung in der Natur ein, während die Nähe zu größeren Städten, wie z.B. Alzey, Mainz, Bad-Kreuznach, eine hervorragende Anbindung bietet.

Die Autobahn A61 ist in 5 Minuten mit dem Auto hervorragend zu erreichen.

In nur etwa 200 Metern Entfernung befindet sich ein Supermarkt, der für Ihre täglichen Einkäufe bestens ausgestattet ist. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig ebenfalls gut zu erreichen. Darüber hinaus finden Sie in Wöllstein zahlreiche Freizeitmöglichkeiten (Sportvereine/Fußball/Tennis/Fitnessstudio/Schwimmbad etc, zahlreiche Restaurants, Ärzte, Apotheke, Banken, Grundschule, Kindergarten und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Hauptbad



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



TV Ecke / Esszimmer

Exposé - Galerie



Hauptbad



Eingang

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits/Kinderzimmer



Gästetoilette

Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht Vorderhaus

Exposé - Galerie



Balkon Hinteransicht



Parkplätze

Exposé - Grundrisse



Grundriss

