

Exposé

Doppelhaushälfte in Sprendlingen

Moderne Doppelhaushälfte (KfW55) mit Dachterrasse, tollem Gartengrundstück und Carport



Objekt-Nr. OM-322394

Doppelhaushälfte

Verkauf: **450.000 €**

55576 Sprendlingen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	330,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	134,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	42,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Sprendlingen/Rheinhessen!

Diese Doppelhaushälfte mit tollem Eckgrundstück bietet eine ideale Kombination aus modernem Komfort und gemütlicher Wohnatmosphäre in einer ruhigen Wohngegend. Ideal für Familien, die ein stilvolles und gepflegtes neues Zuhause suchen.

Das Niedrig-Energiehaus überzeugt mit einer nachhaltigen und energetisch effizienten Bauweise gemäß KfW 55 und der zentralen Nahwärmeversorgung durch Energiecontracting.

Die durchdachte Grundrissgestaltung passt sich flexibel den modernen Wohnwünschen an. Hochwertige Materialien schaffen ein ansprechendes Ambiente. Ihr neues Zuhause bietet Dank der vorhandenen Grenzbeplantzung eine hohe Privatsphäre.

Sie wohnen in einer ruhigen Seitenstraße in einem Wohnquartier mit insgesamt 8 Doppelhäusern. Die Grundstücksgröße des im Jahr 2012 erbauten Wohnhauses umfasst insgesamt rund 330 m² und besticht durch einen schönen, gepflegten Garten mit einer Größe von fast 150 m². Sowohl die von Blicken aus der Nachbarschaft geschützte rd. 50 m² großen Holzterrasse im Erdgeschoss als auch die 10 m² große Dachterrasse mit Fernsicht in die Weinberge Rheinhessens laden zum Entspannen ein. Der angrenzende grüne Garten mit Einzäunung bietet mit seiner Rasenfläche nicht nur Kindern ausreichend Platz. Ein Carport und ein Stellplatz sorgen für ausreichend Parkfläche.

Die Wohnfläche von ca. 134 m² der 5 Zimmer verteilt sich auf:

Erdgeschoss mit 51 m²

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Gäste-WC mit HWB und WWC
- Offener Wohn- Essbereich mit angrenzender Küche
- Zugang zu Terrasse/Garten

Obergeschoss mit 46 m²

- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Tageslicht Badewannen-Badezimmer

Dachgeschoss mit 33 m²

- Studio
- Zugang zur Dachterrasse (10 m²)

Kellergeschoss mit 4,5 m² Wohn- und 42 m² Nutzfläche

- Kellerraum 1 (Hausanschluss + Waschküche)
- Kellerraum 2 (umwandelbar in zusätzliche Wohnfläche)

Das Objekt eignet sich sowohl für die Eigennutzung als auch als Anlageobjekt zur Vermietung. In allen Räumen sind Rauchmelder installiert.

Homestaging by MEHRwohnWert Homestaging. Die Immobilie wird unmöbliert verkauft.

Verkaufspreis 450.000,00 Euro zzgl. Steuern und Gebühren.

Keine Maklerprovision!!

Ausstattung

Flexible offene Grundrissgestaltung - geschützte Holzterrasse mit Gartengrundstück - Dachterrasse mit Fernblick- Dreifach verglaste, bodentiefe Kunststofffenster – Feinsteinzeug Fliesen - Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung – Tageslicht Badewannenbad - Hochwertige Sanitärprojekte - Gäste-WC – Massivholztreppe – Hobbyraum - Carport und Stellplatz - Mülltonnenboxen - Umweltfreundliche und kostengünstige Energieversorgung durch Fernwärme - Effizienzhaus 55-Standard – gemeinschaftliche SAT-Anlage

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Nutzen Sie die Chance des privaten Immobilienverkauf ohne Maklergebühr!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser modernen Doppelhaushälfte mit Dachterrasse, tollem Gartengrundstück und Carport.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Adressdaten inklusive Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail Adresse bearbeiten können.

Privatverkauf - Ausschluss jeglicher Gewährleistung und Haftung.

Starten Sie ins neue Jahr im neuen Zuhause!

Lage

Sprendlingen ist eine Gemeinde mit rund 4.000 Einwohnern und liegt verkehrsgünstig im größten deutschen Weinanbaugebiet Rheinhessen. Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Sportstätten, Restaurants, Ärzten, Apotheken und Unternehmen.

Umgeben von Weinbergen lädt die Landschaft zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Die Gemeinde mit eigenem kleinen Bahnhof ist gut an das regionale Verkehrsnetz (Bahn und Bus) angebunden. Autobahnen und Bundesstraßen ermöglichen eine schnelle Anbindung an die umliegenden größeren Städte wie Bad Kreuznach, Mainz und Worms.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	87,70 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Carport + Stellplatz

Exposé - Galerie



Rasenfläche



Terrasse - Garten



Eingang

Exposé - Galerie



Eingang - Garderobe



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Essen-Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen - Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Küche



Essen

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Essen - Wohnen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad

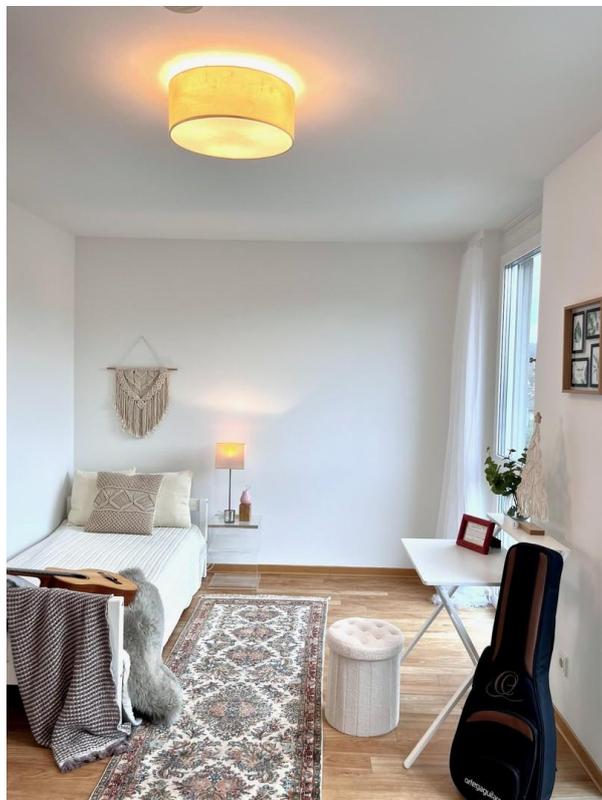


Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus DG



Studio

Exposé - Galerie



Studio



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Kellerraum 2



Kellerraum 2

Exposé - Grundrisse

Sprendlingen/Rheinhausen

Moderne Doppelhaushälfte mit Dachterrasse, tollem Gartengrundstück und Carport



