BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-26-624-2

65396 WALLUF

Großzügiges Zuhause mit traumhaftem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in bester Wohnlage

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 196 m²	ca. 540 m²	8	798.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**798.000 €**
Wohnfläche	**ca. 196 m²**
Zimmer	**8**
Grundstücksfläche	**ca. 540 m²**
Verfügbar ab	**nach Absprache**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2011**
Baujahr	**1976**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Modernisiert**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**3**

Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**
Küche	**Offene Küche**
Boden	**Parkett**
Käuferprovision	**3,57% inkl Mwst**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**17.09.2036**
Endenergiebedarf	**85,98 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Baujahr	**2011**
Wesentlicher Energieträger	**ERDGAS_LEICHT**
Energieausweis	**2014**

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Küche_Essbereich

Objektbeschreibung

Schon beim ersten Eindruck wird deutlich: Dieses Haus ist ein Zuhause mit Charme, viel Platz und zahlreichen Möglichkeiten. Die großzügige Raumaufteilung, der gepflegte Gesamtzustand und das weitläufige Grundstück schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Menschen mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller Wohnbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang in den Garten. Die offene Küche mit Essbereich bildet gemeinsam mit dem Wohnbereich das Herzstück des Hauses – ein Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet drei großzügige Schlafzimmer und zwei Badezimmer – ideale Voraussetzungen für Familien oder Gäste. Die Raumgrößen ermöglichen vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten, während die durchdachte Aufteilung ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner schafft.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit außergewöhnlich viel Nutzfläche. Neben klassischen Keller- und Hauswirtschaftsräumen stehen hier eine Werkstatt, Vorratsräume sowie ein weiteres Zimmer und ein Badezimmer zur Verfügung. Dadurch ergeben sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob Hobby, Fitness, Homeoffice oder als separater Bereich für größere Kinder oder Gäste.

Besonders hervorzuheben ist das wunderschöne Grundstück. Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen. Hier finden Sonnenliebhaber ebenso ihren Lieblingsplatz wie Familien, die das Leben im Freien schätzen. Eine großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten und macht den Außenbereich zu einem echten Lebensmittelpunkt.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Größe, sondern vor allem durch ihre Flexibilität. Sie eignet sich hervorragend für Familien mit mehreren Kindern, oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.
Ein Zuhause mit viel Raum, einer angenehmen Wohnatmosphäre und einem Grundstück, das heute nur noch selten zu finden ist – eine Immobilie, die man erleben muss.

Es handelt sich um ein Fertighaus in Holzständerbauweise der Firma Okal. Das Haus wurde im Jahr 2011 Kernsaniert inkl. neuer Innenwände.

Falls Ihnen dieses Objekt zusagt, sollten Sie unverzüglich handeln und einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

Bitte sehen Sie von direkten Anfragen bei den Eigentümern ab. Sollten Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfragen nur unter vollständiger Nennung Ihres Namens, Adresse und einer gültigen Telefonnummer bearbeiten können. Nur so sind wir befugt, Ihnen weitere Informationen zu geben oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Walluf ist die „Pforte“ und älteste Weinbaugemeinde des Rheingaus. Urkundlich wird Walluf erstmals als „Villa Waltaffa“ (Waldwasser) im Jahre 770 in Urkunden erwähnt.
Der malerische Ort mit seinen ca. 5500 Einwohnern, lädt ein zum Leben und Wohnen, zum entspannten Spaziergang im Grünen oder zum ausgiebigen Wandern am Rheinufer. Und wer „Großstadt-Luft“ schnuppern möchte, für den sind die Verkehrsanbindungen optimal. Nach Wiesbaden, Mainz oder nach Frankfurt kommen Sie von Walluf bequem per Bus und Bahn.
Diese Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet, hat aber dennoch eine hervorragende Anbindung an die Autobahn und an die öffentlichen Verkehrsmittel.

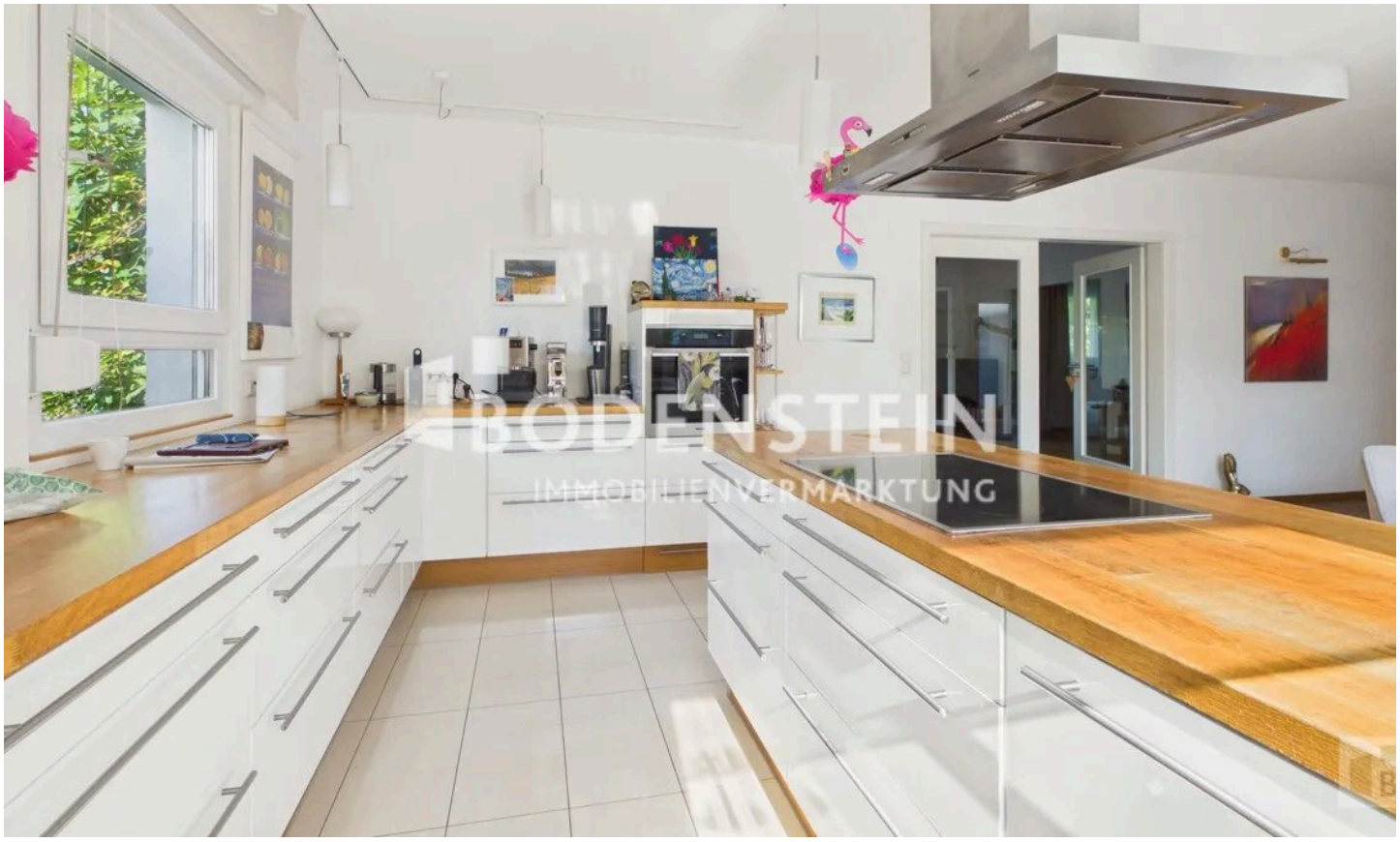
Infrastruktur in Zahlen:
Eltville 3,8 km, 7 min
Wiesbaden 10,8 km circa 15 Minuten

Mainz 17,9 km circa 19 Minuten.
Frankfurt 46 km circa 50 Minuten.
Frankfurt Flughafen 33 km circa 38 Minuten

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Küche

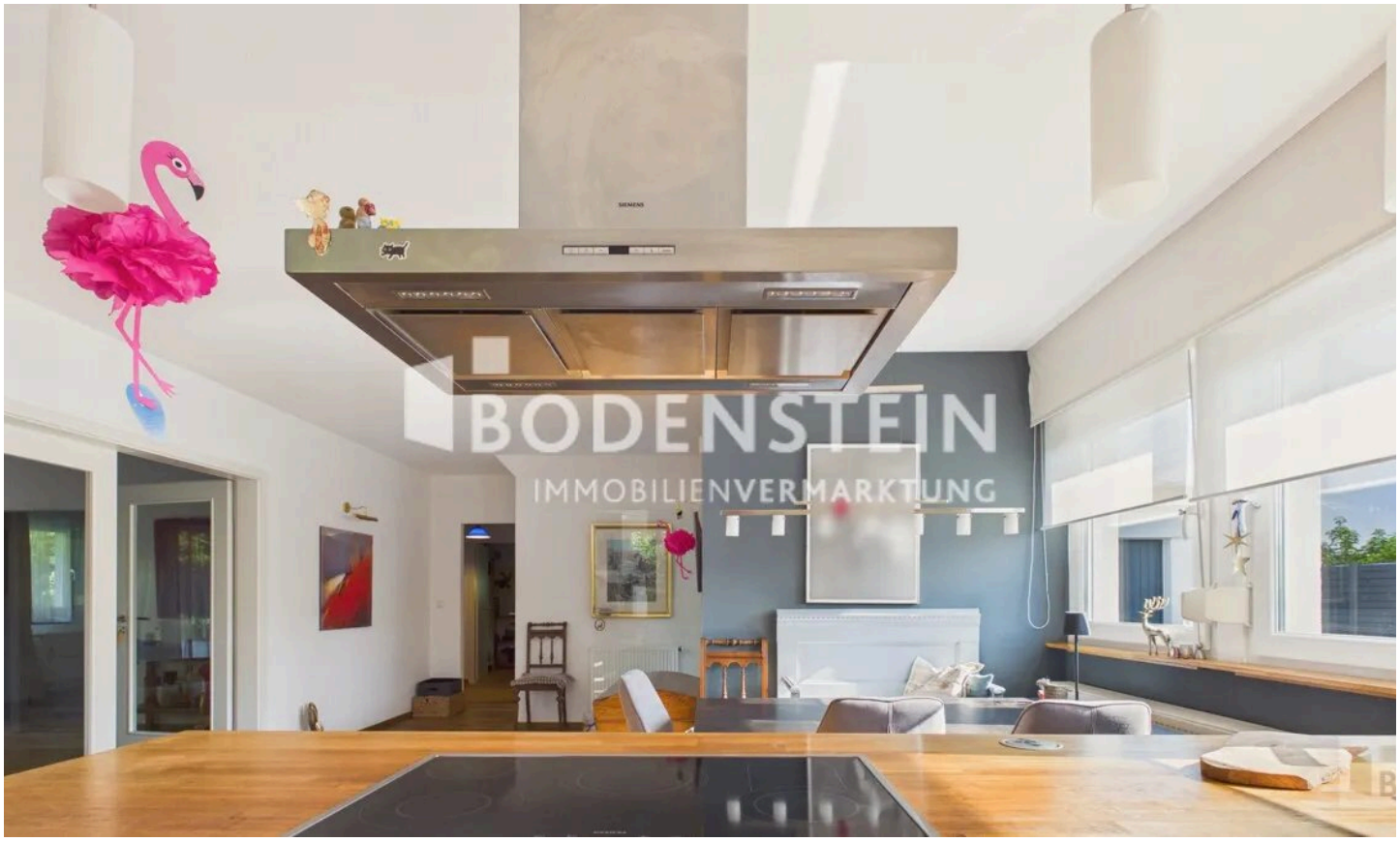


Küche

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Küche



Wohnzimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnzimmer



Wohnzimmer

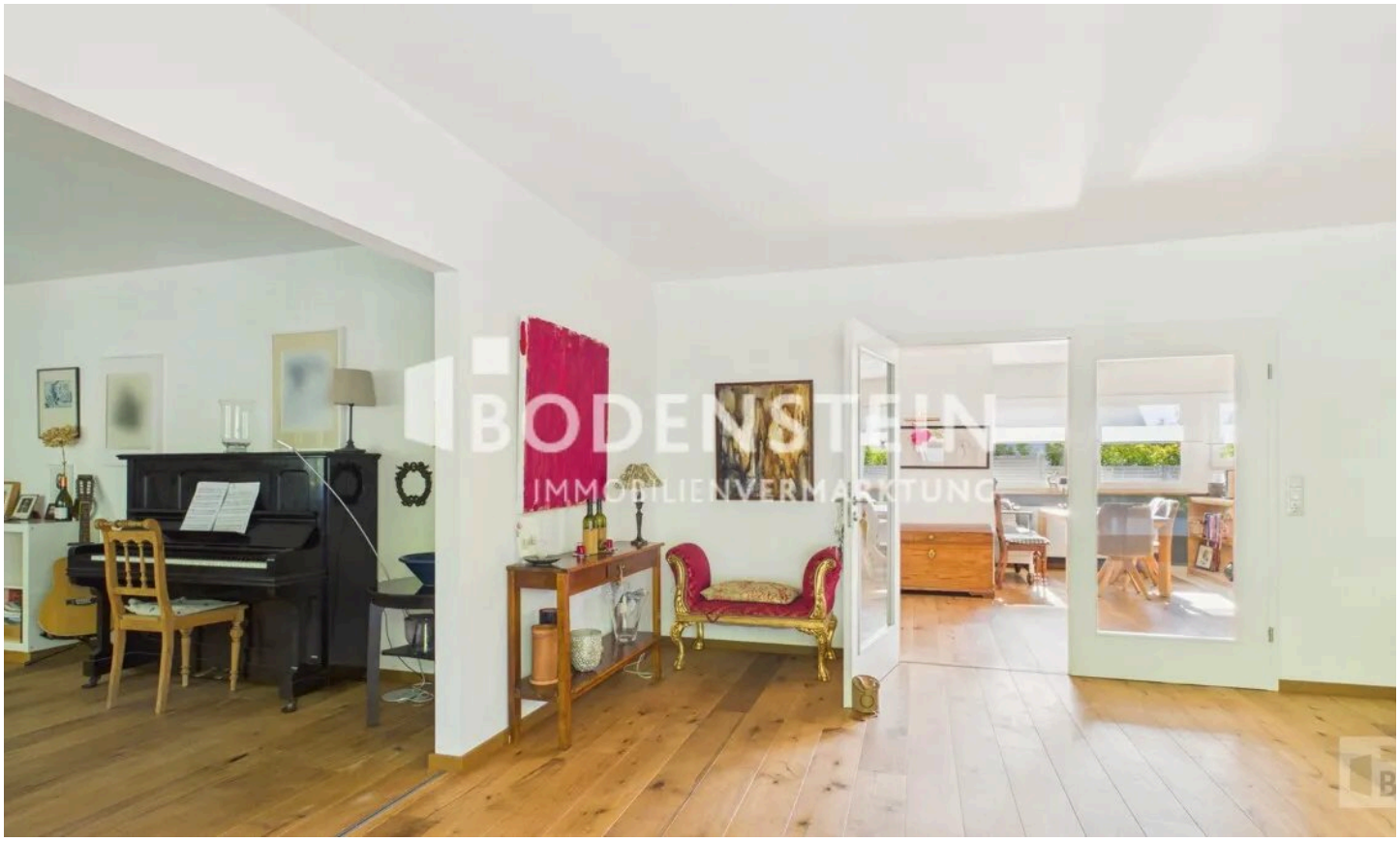
Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnzimmer

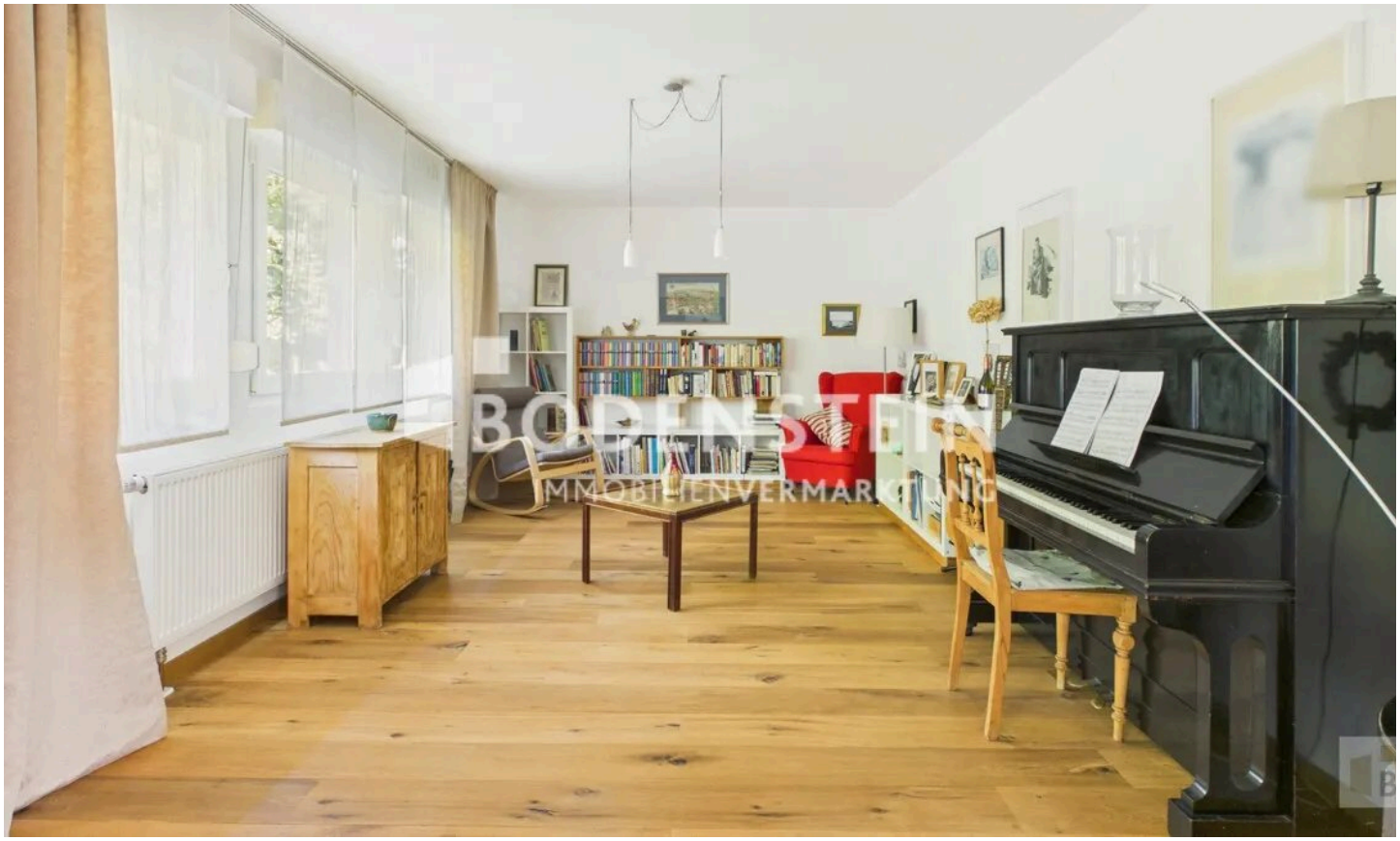


Wohn-&Klavierzimmer

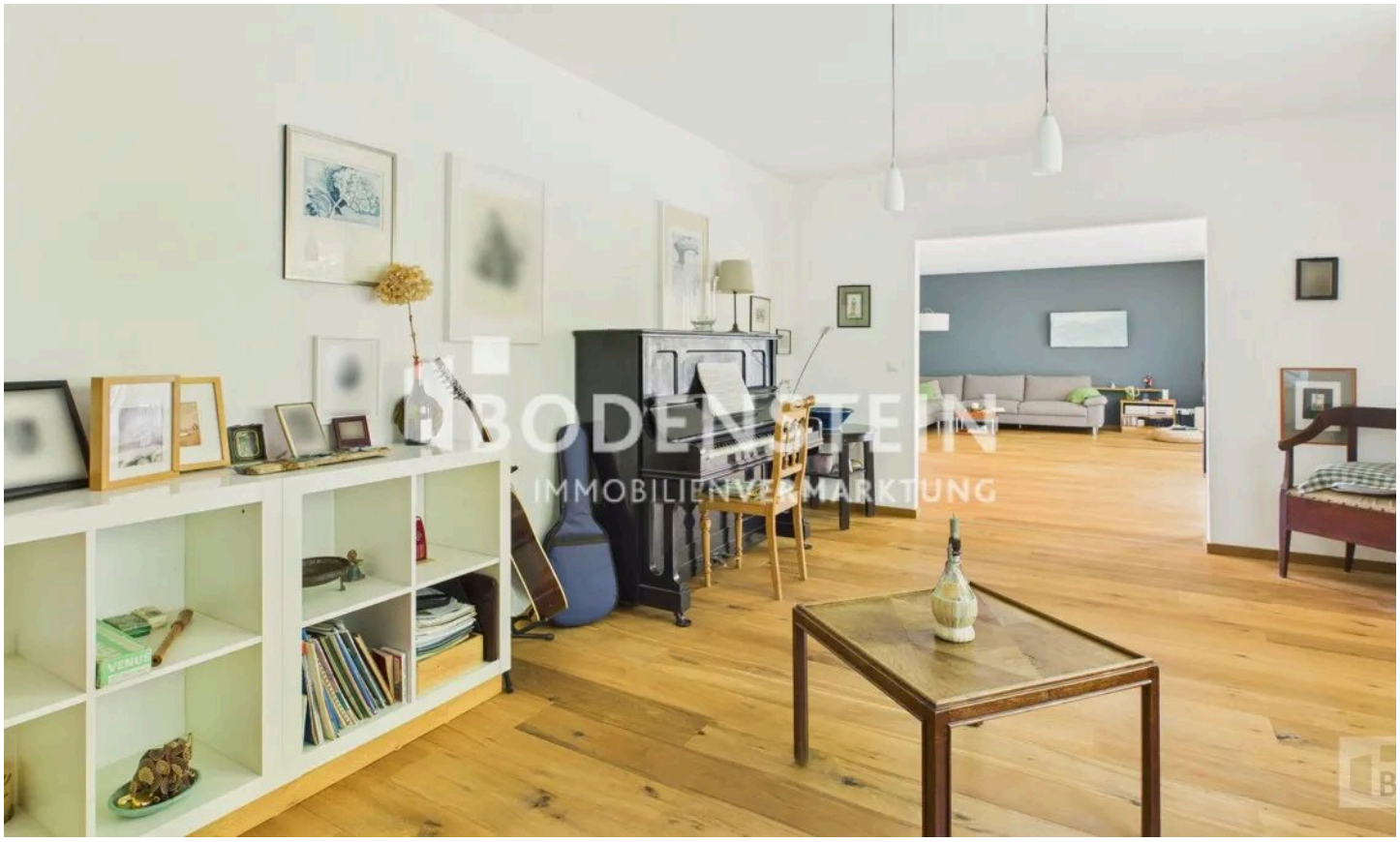
Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Klavierzimmer



Klavierzimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Gäste WC



Büro I

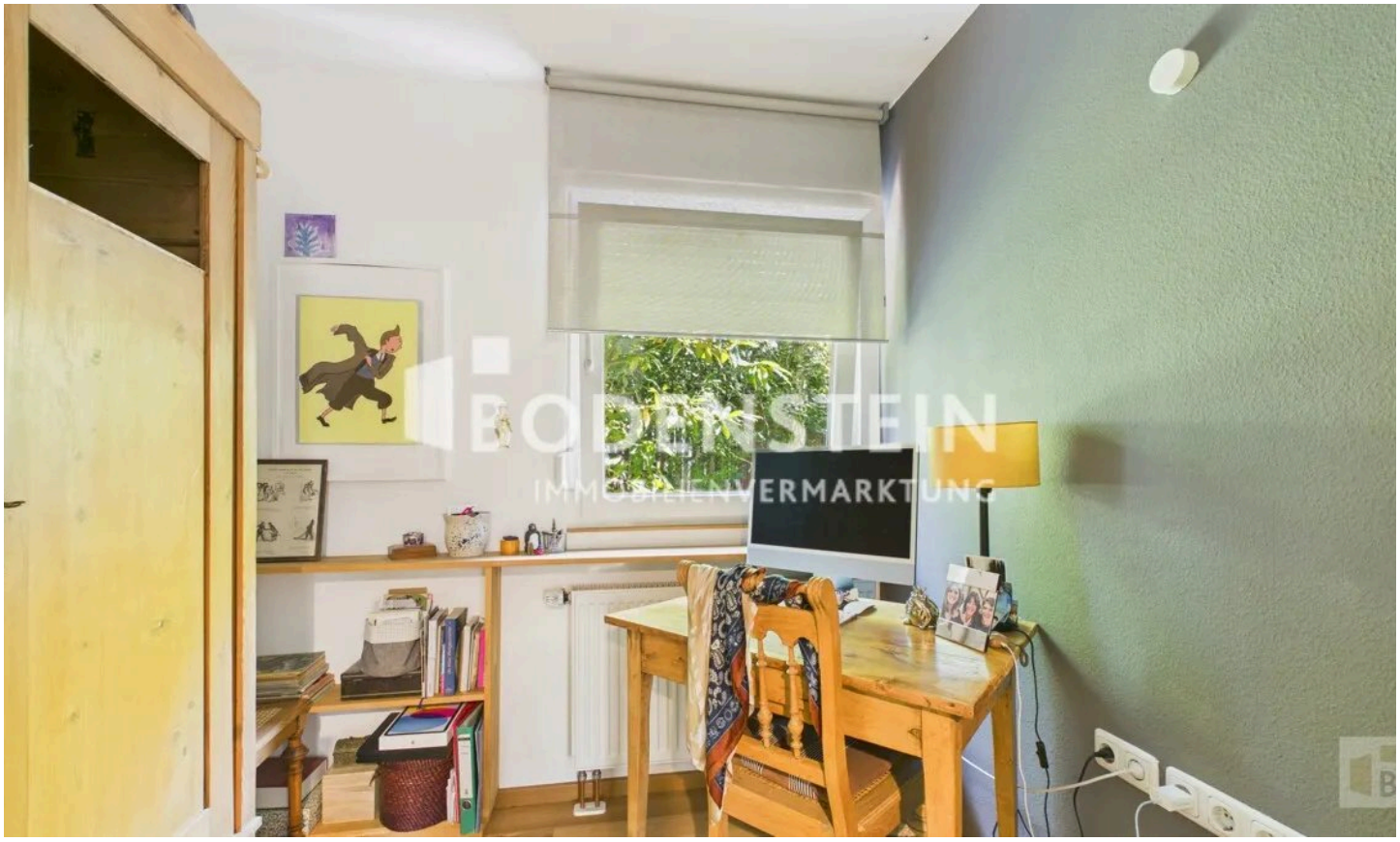
Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Büro I



Büro II

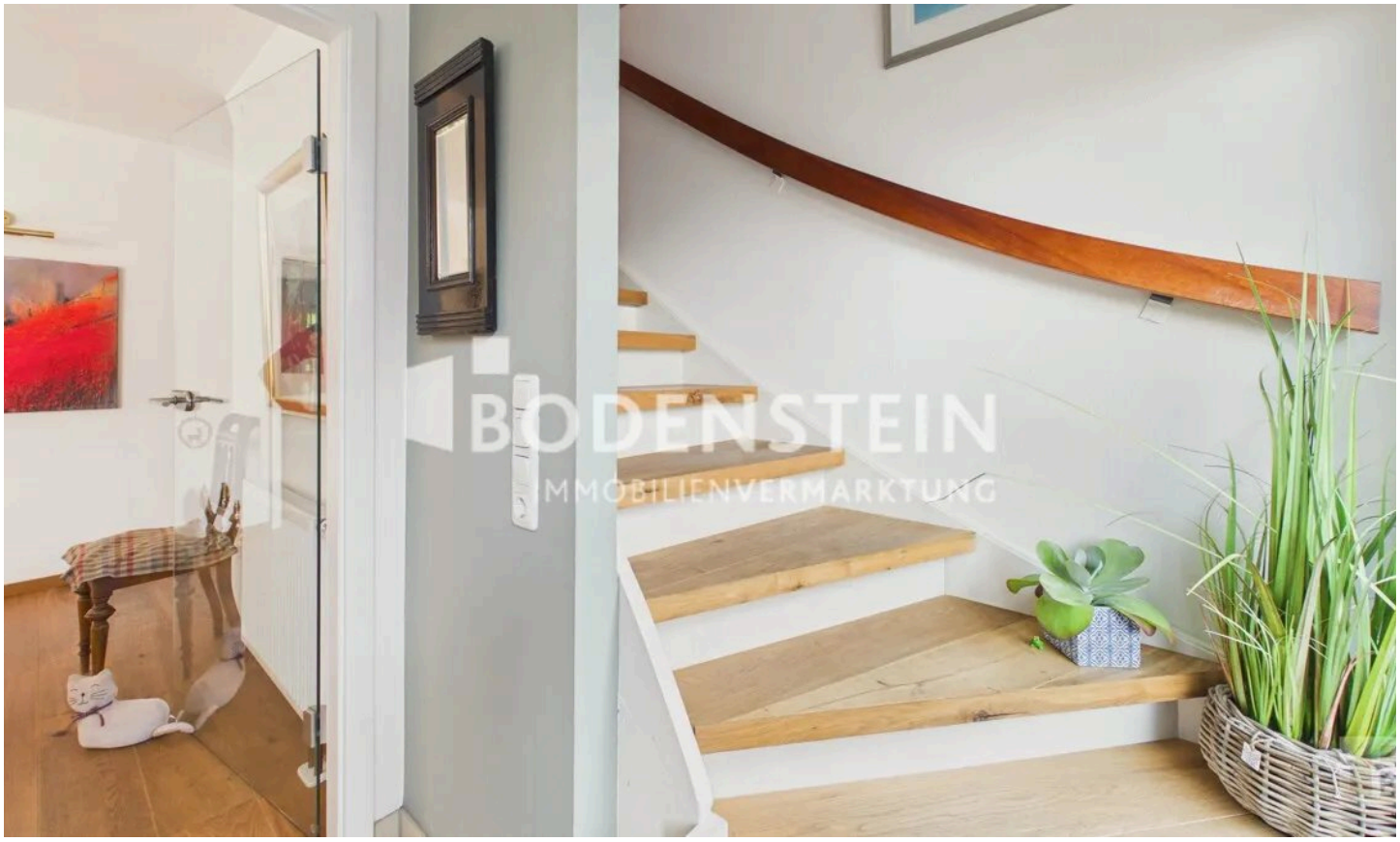
Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Diele



Hier geht`s zum Obergeschoss

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer I



Zimmer I

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Diele OG



Zimmer II

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer II

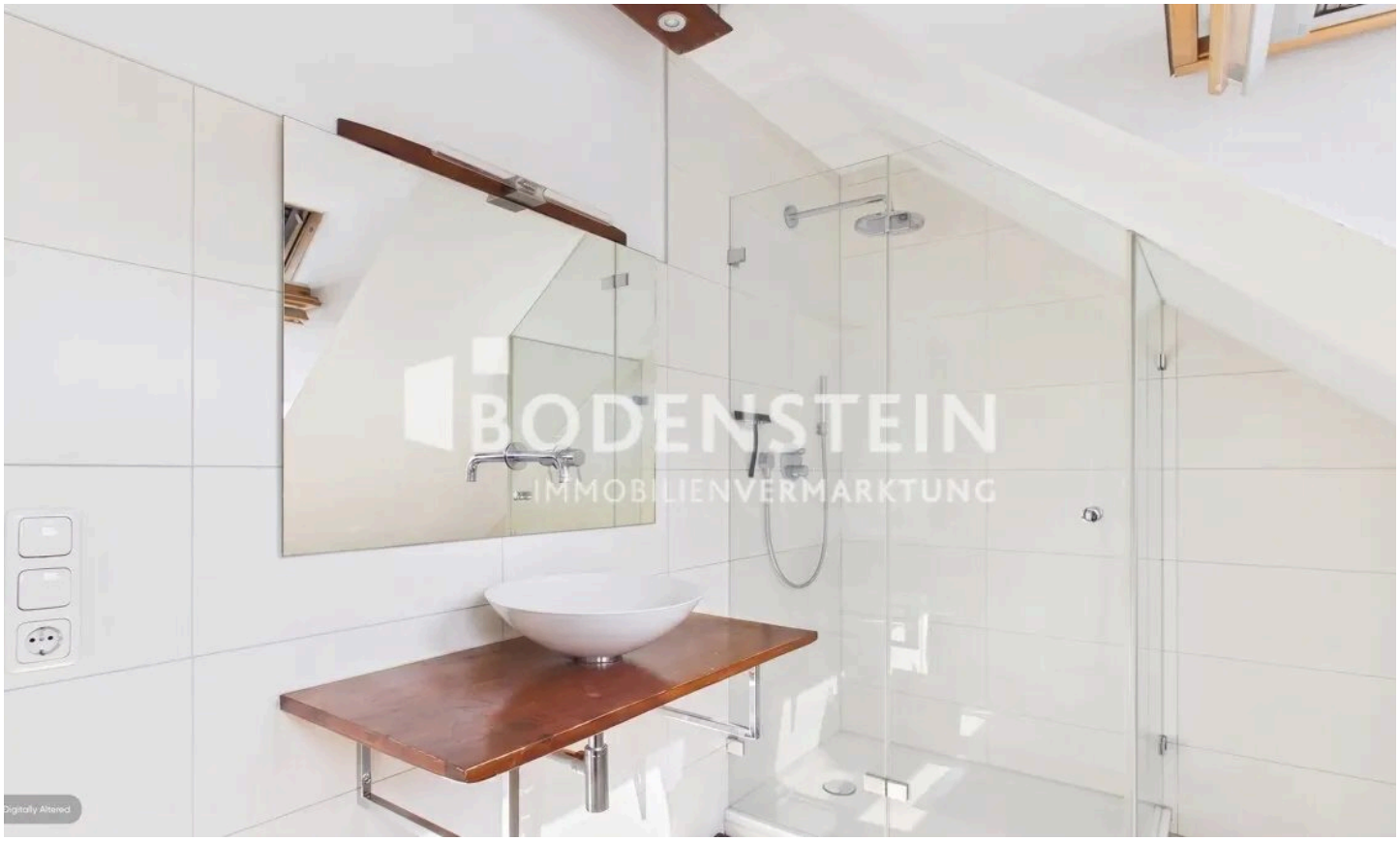


Badezimmer I

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Badezimmer II



Badezimmer II

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Badezimmer II



Badezimmer II

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer III



Zimmer III

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer Untergeschoss



Zimmer Untergeschoss

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



WC Untergeschoss



Terrasse

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Garten



Garten

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Hausansicht



Hausansicht

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de

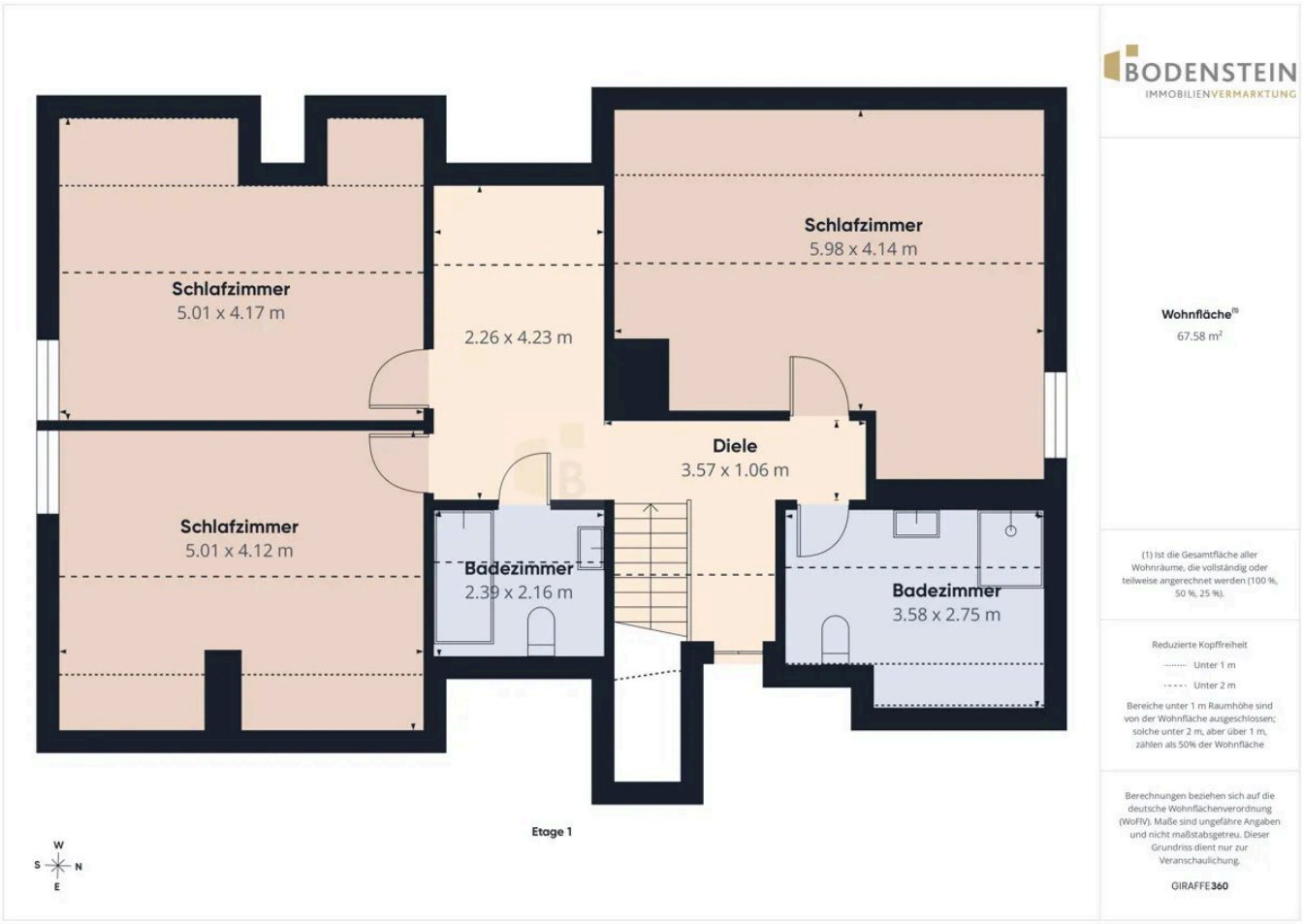


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de

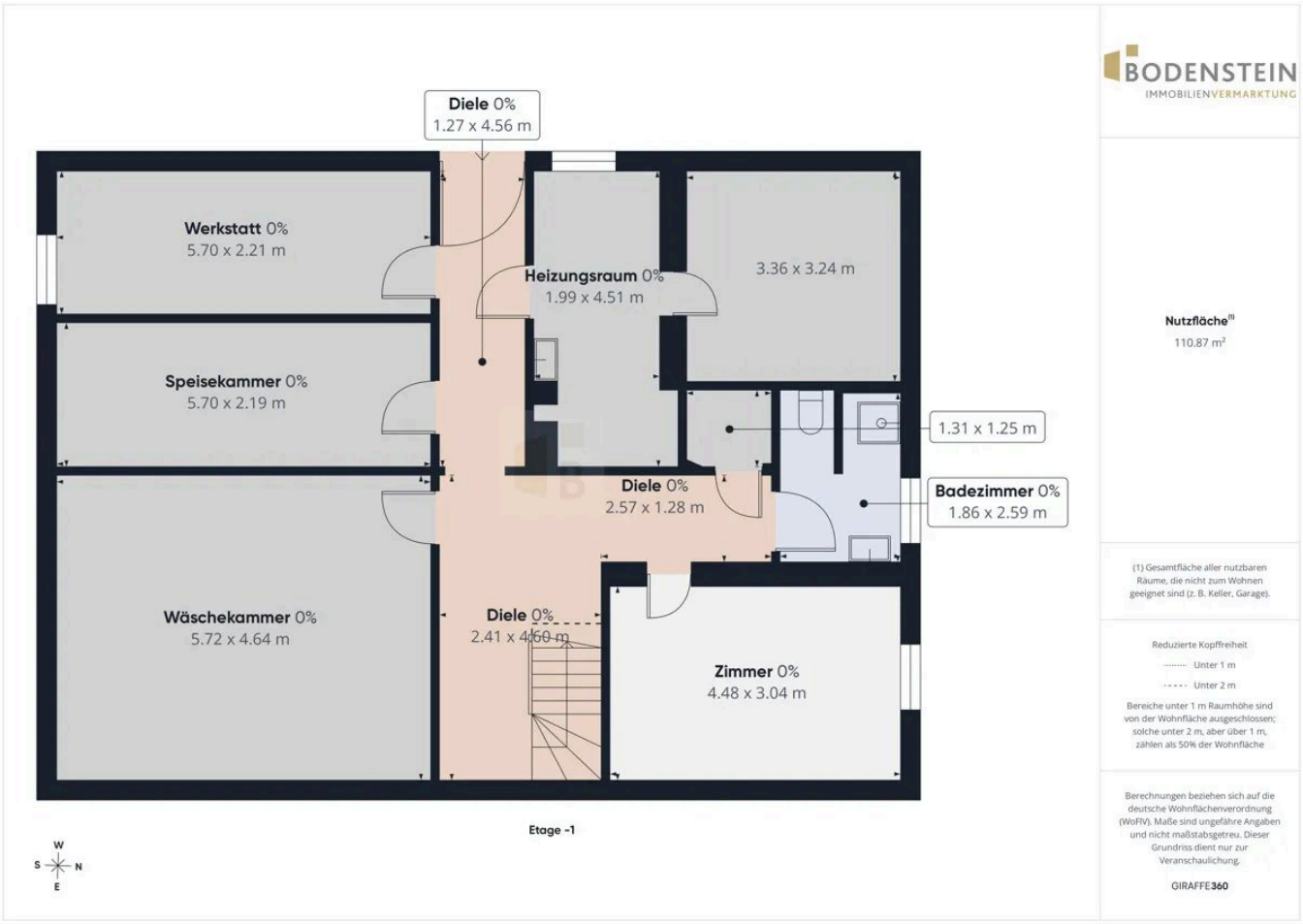


Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Untergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Ausstattung

— 196 m² Wohnfläche

— ca.111 m² Nutzfläche

— Kernsanierung im Jahr 2011

— 3fach verglaste Fenster 2011

— Fassade gedämmt ca. 2010

— 8 Zimmer

— 3 Badezimmer, davon 2 Tageslichtbäder im Obergeschoss und eines im Keller

— 1 Gäste-WC im EG

— Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Garten

— offene Küche mit gemütlichem Essbereich

— Kellergeschoss mit: Werkstatt, Speisekammer, Waschkeller, Heizungsraum,

— weiterem Zimmer und Badezimmer

— Terrasse und weitläufiger Garten

— Garage und Stellplätze in der Einfahrt

— Großzügige Nutzflächen mit viel Stauraum und Hobbymöglichkeiten

— ideal für Familien

— Tolle Nachbarschaft

— Sehr gute Verkehrsanbindung

— Sehr gute Nahversorgung

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Anna Pfeifer

Bodenstein Immobilien-Vermarktung GmbH

Telefon: 004961237500333

E-Mail: pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Diese Immobilie online