BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-26-523

65375 OESTRICH-WINKEL

Viel Platz für das Familienleben – großzügiges Stadthaus mit 7 Zimmern ,Hof und schönem Ausblick

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 155 m²	ca. 80 m²	7	375.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**375.000 €**
Wohnfläche	**ca. 155 m²**
Zimmer	**7**
Grundstücksfläche	**ca. 80 m²**
Verfügbar ab	**ab sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1986**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**2**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Teppich, Parkett**
Käuferprovision	**3,57% inkl MwSt**
Stellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**10.06.2036**
Endenergieverbrauch	**90,1 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Baujahr	**2002**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Energieausweis	**2014**

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



Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Wer mit Kindern ein passendes Zuhause sucht, kennt die Herausforderung: Die Räume sollen großzügig sein, jedes Familienmitglied braucht seinen eigenen Rückzugsort und gleichzeitig soll es einen zentralen Treffpunkt für das gemeinsame Leben geben. Genau diese Eigenschaften vereint dieses charmante Stadthaus auf überzeugende Weise.

Auf rund 155 m² Wohnfläche verteilt sich ein durchdachtes Raumangebot über mehrere Ebenen. Die zahlreichen Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und passen sich den Bedürfnissen ihrer Bewohner an – heute Kinderzimmer, morgen Homeoffice oder Gästebereich. So entsteht ein Zuhause, das nicht nur den aktuellen Anforderungen gerecht wird, sondern auch zukünftige Lebensphasen problemlos begleitet.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss. Hier trifft sich die Familie zum Essen, Spielen oder für gemütliche Abende auf dem Sofa. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche bietet kurze Wege im Alltag und ausreichend Platz für das tägliche Familienleben.

In den Obergeschossen stehen weitere helle Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen. Besonders angenehm ist die klare Trennung zwischen Gemeinschafts- und Rückzugsbereichen. Während unten gemeinsam gelebt wird, findet oben jeder seinen persönlichen Raum.

Das ausgebaute Dachgeschoss verleiht dem Haus zusätzlichen Charme. Die gemütlichen Räume unter dem Dach eignen sich hervorragend als Jugendzimmer, Arbeitsbereich oder Hobbyraum und schaffen eine Wohnatmosphäre mit besonderem Charakter. Von hier eröffnet sich zudem ein schöner Blick über die umliegenden Dächer und die gewachsene Nachbarschaft.

Ein Mehrwert ist der vorhandene Hofbereich direkt am Haus. Gerade in gewachsenen Ortslagen ist eigener Außenraum selten geworden. Der Hof bietet praktische Stellmöglichkeiten für Pkw,

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

Fahrräder oder Kinderwagen und sorgt für kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig eröffnet er zusätzliche Nutzungsoptionen – sei es als geschützter Aufenthaltsbereich, zum Be- und Entladen oder einfach als komfortable Erweiterung des Wohnumfelds.

Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere Bäder sowie praktische Nutzflächen im Untergeschoss. Dadurch bietet das Haus auch im Alltag die Flexibilität, die Familien heute schätzen.

Die Immobilie verbindet den Charme eines gewachsenen Wohnumfelds mit einem großzügigen Platzangebot, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur ein Haus suchen, sondern einen Ort, an dem sich das Familienleben langfristig entfalten kann.

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

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage innerhalb einer der beliebtesten Gemeinden des Rheingaus. Das Umfeld zeichnet sich durch seinen historischen Ortskern, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität aus. Hier verbindet sich das besondere Flair einer traditionsreichen Weinbauregion mit den Vorzügen einer modernen Infrastruktur – eine Kombination, die sowohl Familien als auch Berufspendler seit Jahren schätzen.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar und sorgen für einen unkomplizierten Alltag. Die überschaubaren Strukturen der Gemeinde schaffen ein angenehmes Wohnumfeld, in dem Kinder noch selbstständig unterwegs sein können und Nachbarschaft gelebt wird.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die Bundesstraße sowie die nahegelegenen Bus- und Bahnverbindungen sind Wiesbaden, Mainz und das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar. Damit eignet sich der Standort ideal für alle, die die Ruhe des Rheingaus genießen möchten, ohne auf die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region verzichten zu müssen.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert. Die umliegenden Weinberge, zahlreiche Wander- und Radwege sowie die Nähe zum Rhein bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür. Zahlreiche Straußwirtschaften, Weingüter und kulturelle Veranstaltungen prägen das gesellschaftliche Leben und machen den Rheingau zu einer der begehrtesten Wohnregionen Hessens.

Wer ein Zuhause in einer familienfreundlichen Umgebung mit gewachsenem Charakter, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert sucht, findet hier beste Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität.

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



Wohnzimmer



Küche

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Küche



Flur

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer I OG



Zimmer I OG

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer II OG



Zimmer II OG

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Tageslichtbad



Tageslichtbad

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer I DG

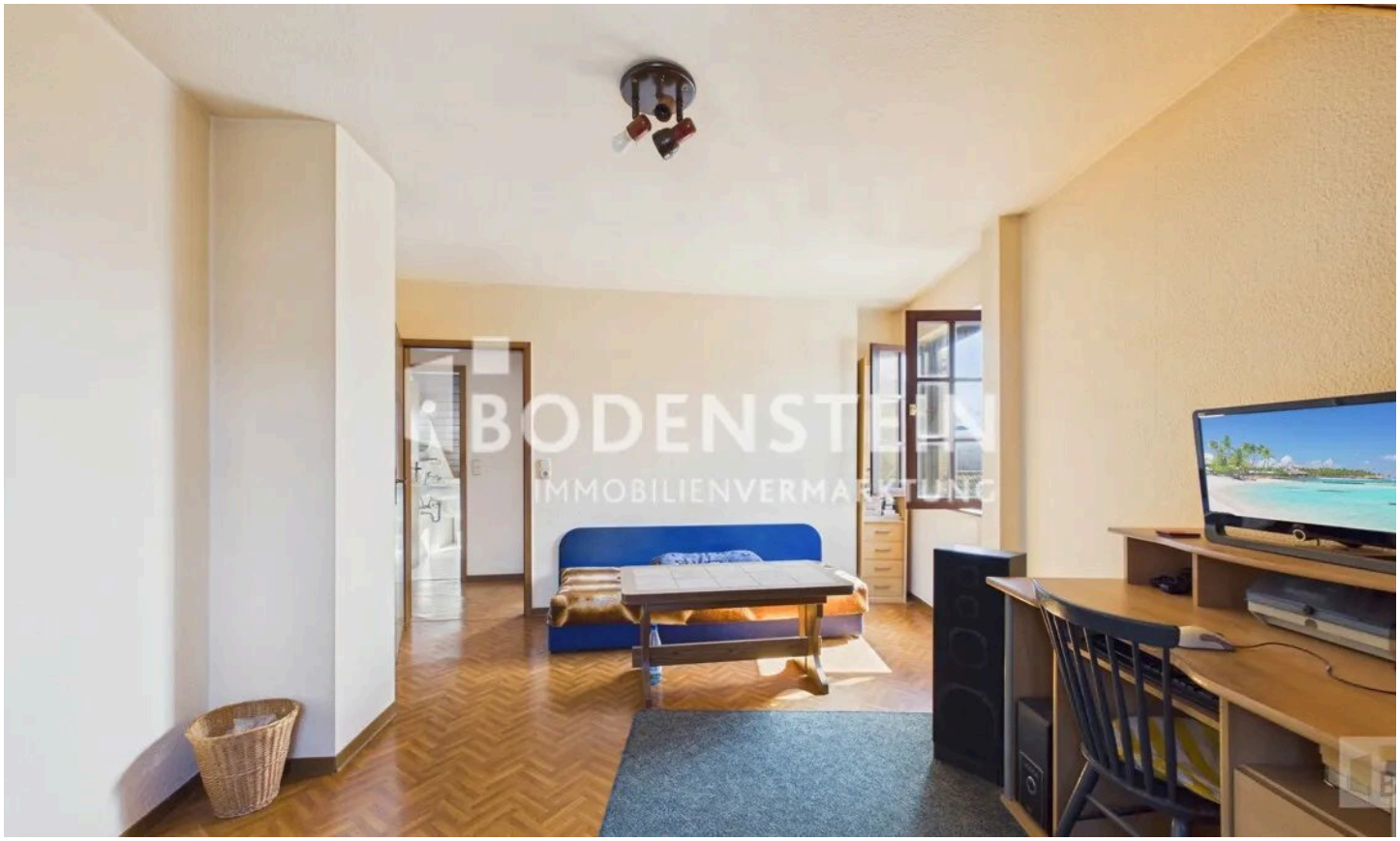


Zimmer IIDG

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer II DG



Duschbad DG

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Ausblick



Ausblick

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de

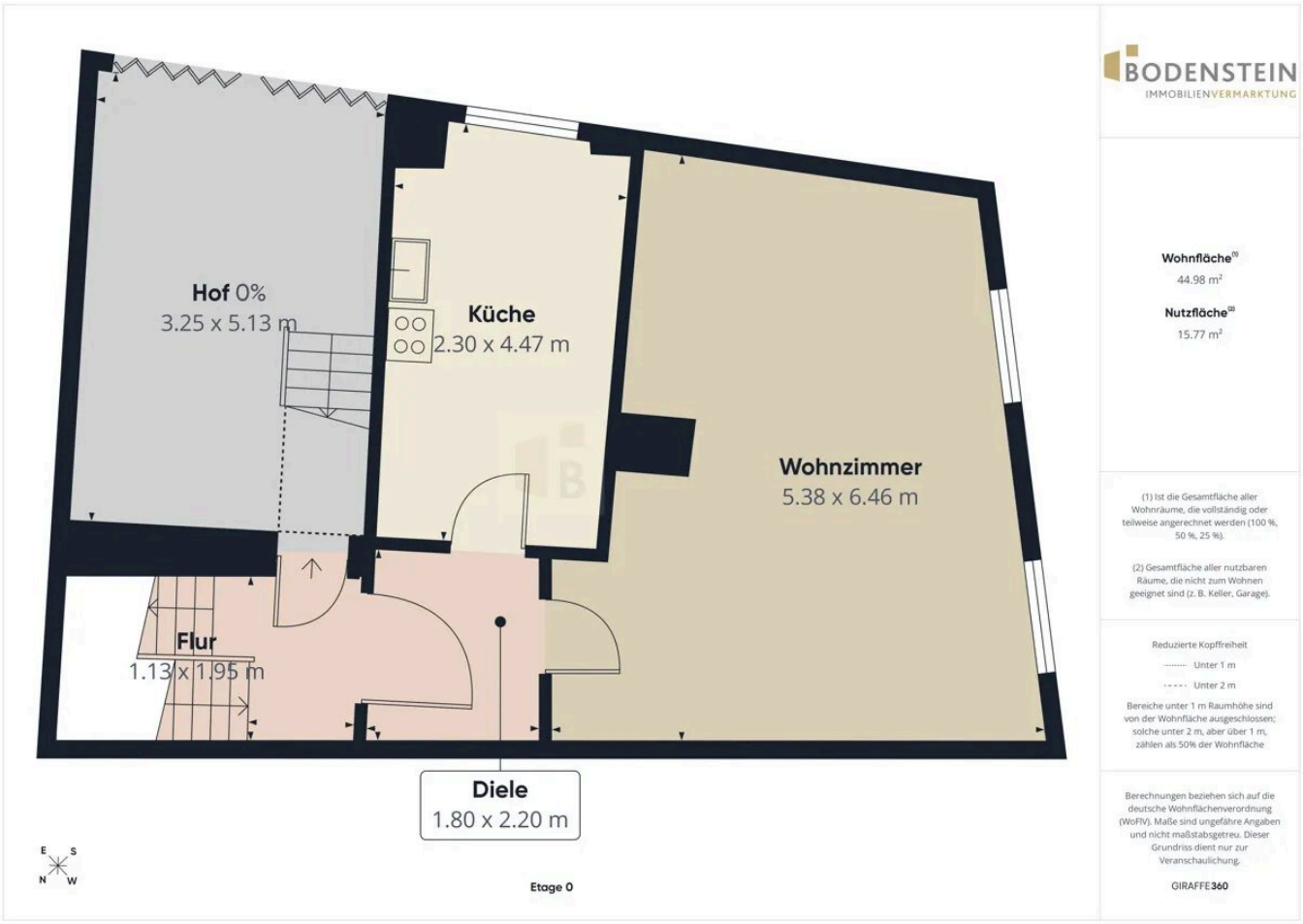


Hausansicht

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de

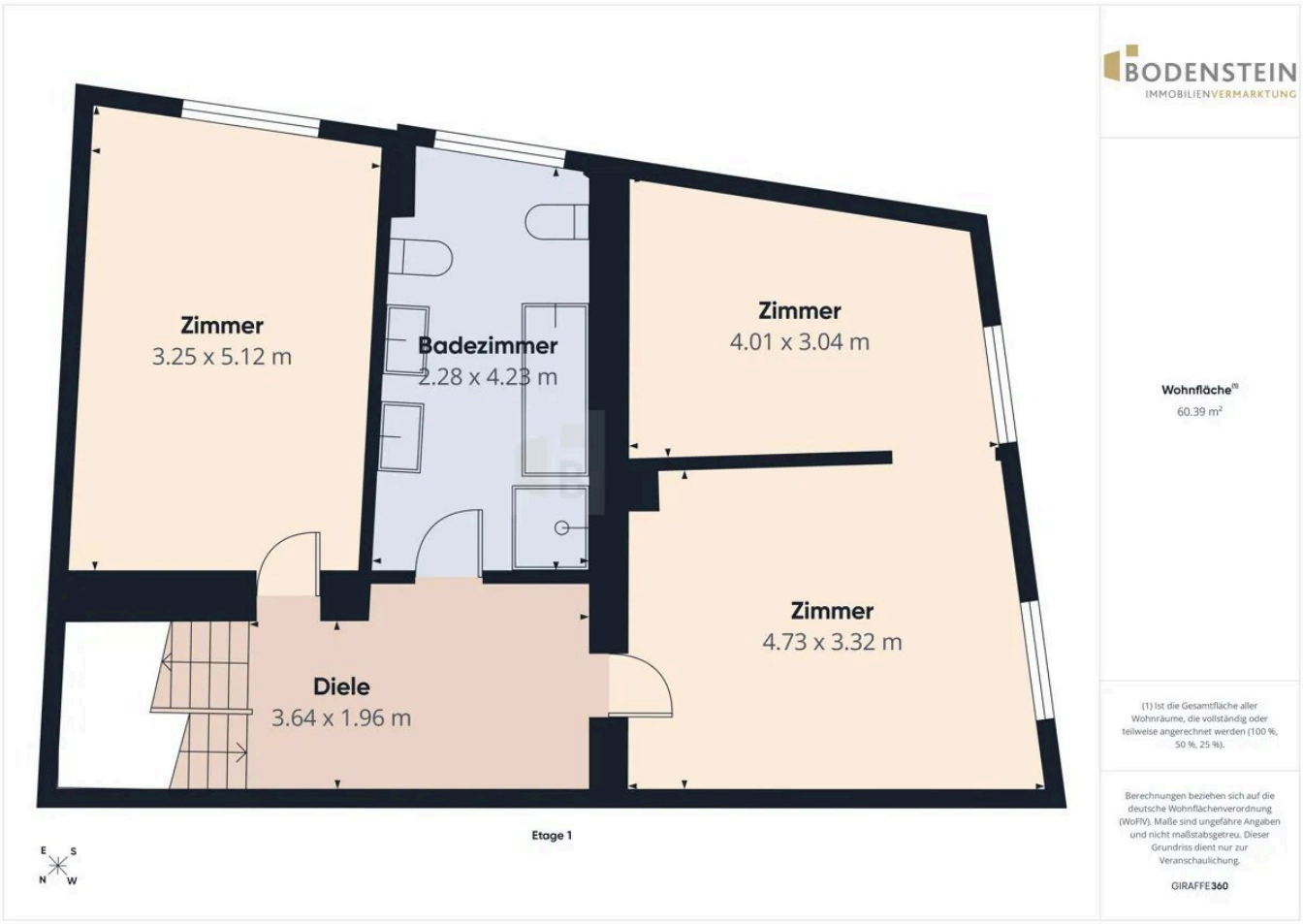


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

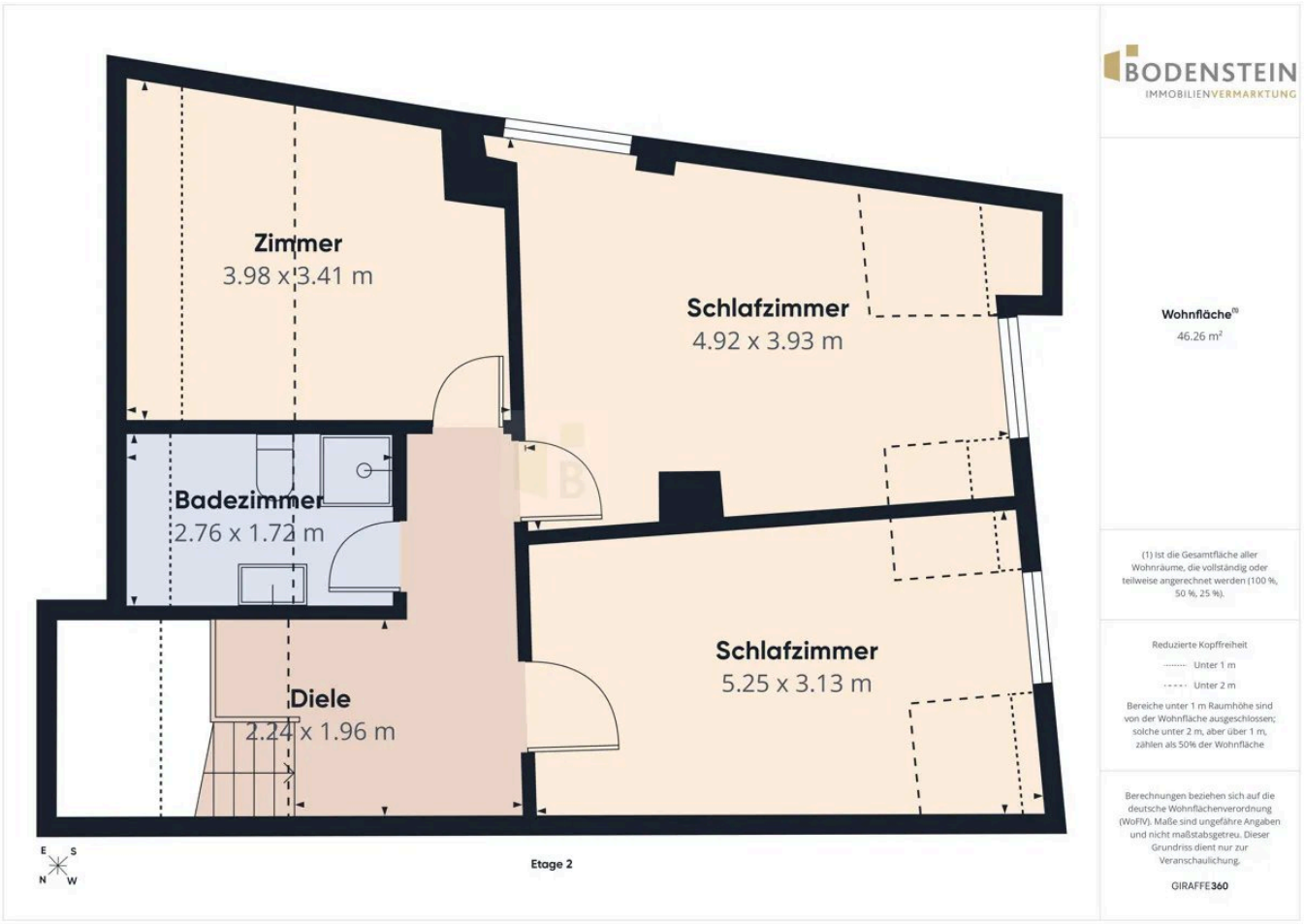


I. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

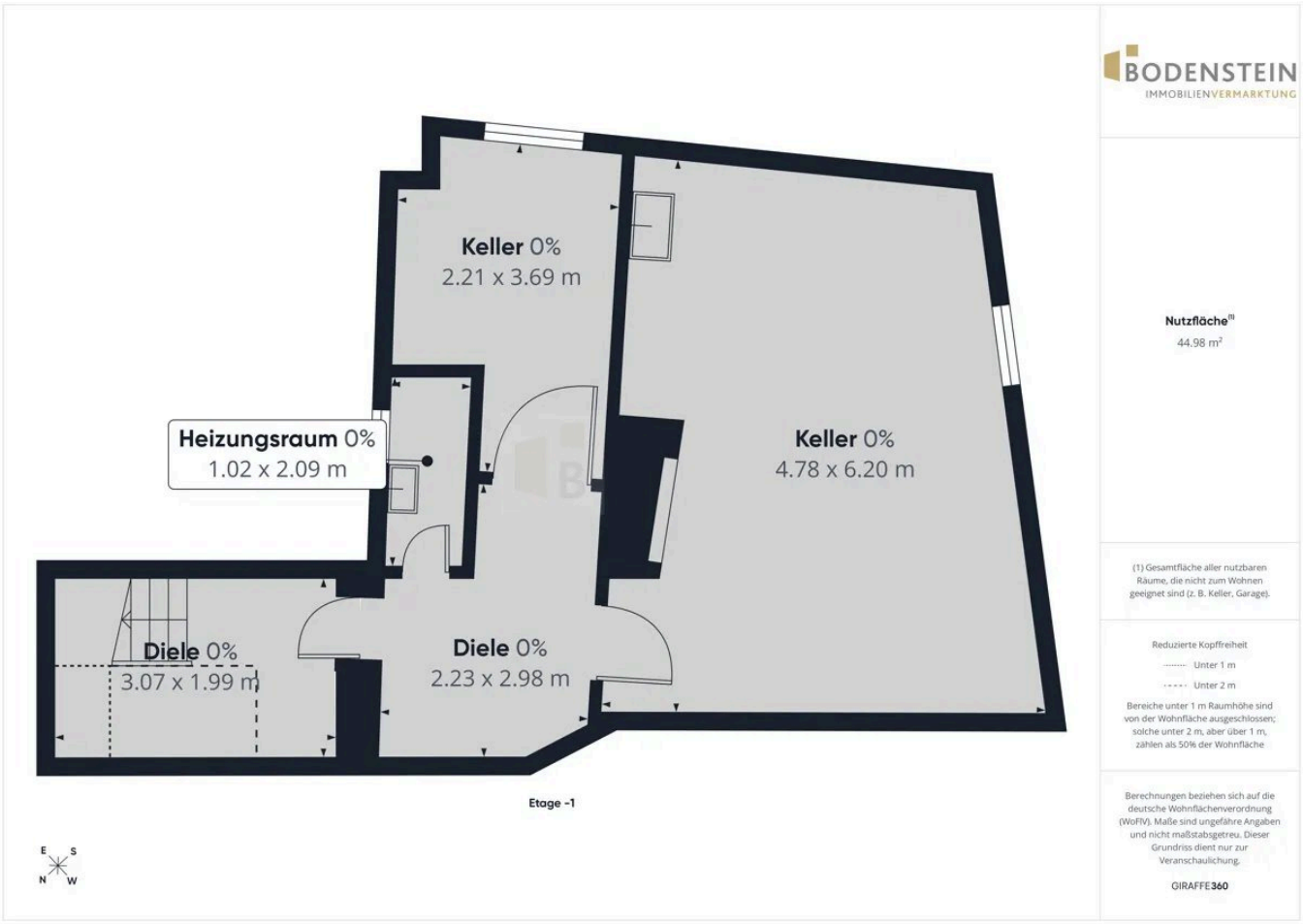


Dachgeschoss

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

— Ausstattung

— Ca. 155 m² Wohnfläche

— 7 Zimmer

— Wohnzimmer mit Kaminanschluss

— Separate Küche

— Mehrere flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer

— Ausgebautes Dachgeschoss

— Tageslichtbäder

— Keller mit zusätzlichen Nutzflächen, Möglichkeit ein weiteres WC einzubauen

— Vorbereitung für Küche im I. Obergeschoss vorhanden

— Hofbereich mit Pkw-Stellmöglichkeit

— Praktische Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen oder Freizeitgeräte

— Gasheizung

— Holzfenster mit Isolierverglasung

— Schieferdach

— Schöne Ausblicke über die umliegenden Dächer

— Familienfreundliche Raumaufteilung über mehrere Ebenen

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