BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-NB-26-352_12

65396 WALLUF

Exklusive und altersgerechte Eigentumswohnung in idyllischer Lage im Rheingau

WOHNFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 95 m²	3	569.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**569.000 €**
Wohnfläche	**ca. 95 m²**
Zimmer	**3**
Provisionspflichtig	**Ja**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Käuferprovision	**2,975% inkl MwSt**

Frau Alexandra Koch
Tel. 00491754149963
koch@bodenstein-immobilien.de



Außenansicht

Objektbeschreibung

In Walluf entsteht im Sommer 2026 ein modernes Neubauprojekt, das Wohnkomfort, Design und Nachhaltigkeit harmonisch vereint. Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Parteien bietet ein Zuhause, das gleichermaßen funktional wie stilvoll ist –mit klaren Linien, hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Grundriss für Menschen, die Wert auf Qualität, Licht und Raumgefühl legen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der jeweiligen Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für Helligkeit. Die Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die Ausstattung überzeugt in jedem Detail: hochwertige Bodenbeläge, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, bodentiefe Fenster und eine moderne Wärmepumpe. Der Neubau erfüllt den strengen KfW-40-Standard (Energieeffizienzklasse A+) und steht damit für nachhaltiges, zukunftssicheres Wohnen mit niedrigen Energiekosten. Eine Tiefgarage mit Aufzug sorgt für barrierearmen Zugang, wahlweise steht ein Tiefgaragenstellplatz (25.000 €) oder ein Außenstellplatz (15.000 €) zur Verfügung.

Die Lage verbindet die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets mit der Nähe zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht. In wenigen Minuten erreicht man den Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und den Rhein mit seiner idyllischen Promenade. Walluf gilt als das Tor zum Rheingau – hier trifft Natur auf Lebensqualität, Tradition auf Moderne.

Ob als stilvolles Eigenheim oder werthaltige Kapitalanlage: Diese Neubauwohnungen in Walluf stehen für modernes Wohnen mit Substanz – nachhaltig, komfortabel und in einer der begehrtesten Lagen des Rheingaus.

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

Frau Alexandra Koch
Tel. 00491754149963
koch@bodenstein-immobilien.de

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 Alexandra Koch
Tel. 00491754149963
koch@bodenstein-immobilien.de



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

Lagebeschreibung

Ein Standort, der Erholung, Genuss und Alltag perfekt verbindet. Die Mühlstraße 92 befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Walluf – dem Tor zum Rheingau. Umgeben von Weinbergen, historischen Gassen und der unmittelbaren Nähe zum Rhein bietet dieser Standort eine außergewöhnliche Kombination aus Natur, Kultur und urbaner Erreichbarkeit.
Das Wohnensemble liegt ruhig und dennoch zentral: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Kindergarten und ÖPNV sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Rheinuferpromenade lädt zum Spazierengehen, Radfahren oder Verweilen ein – ein echtes Plus für Lebensqualität und Freizeitgestaltung.
Durch die hervorragende Verkehrsanbindung erreichen Sie die Städte Wiesbaden, Mainz und Frankfurt in kurzer Zeit. Für Pendler wie für Ruhesuchende ist Walluf damit gleichermaßen attraktiv.
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 Alexandra Koch
Tel. 00491754149963
koch@bodenstein-immobilien.de



Außenansicht



Beispielfoto

Frau Alexandra Koch

Tel. 00491754149963

koch@bodenstein-immobilien.de



Beispielfoto



Beispielfoto

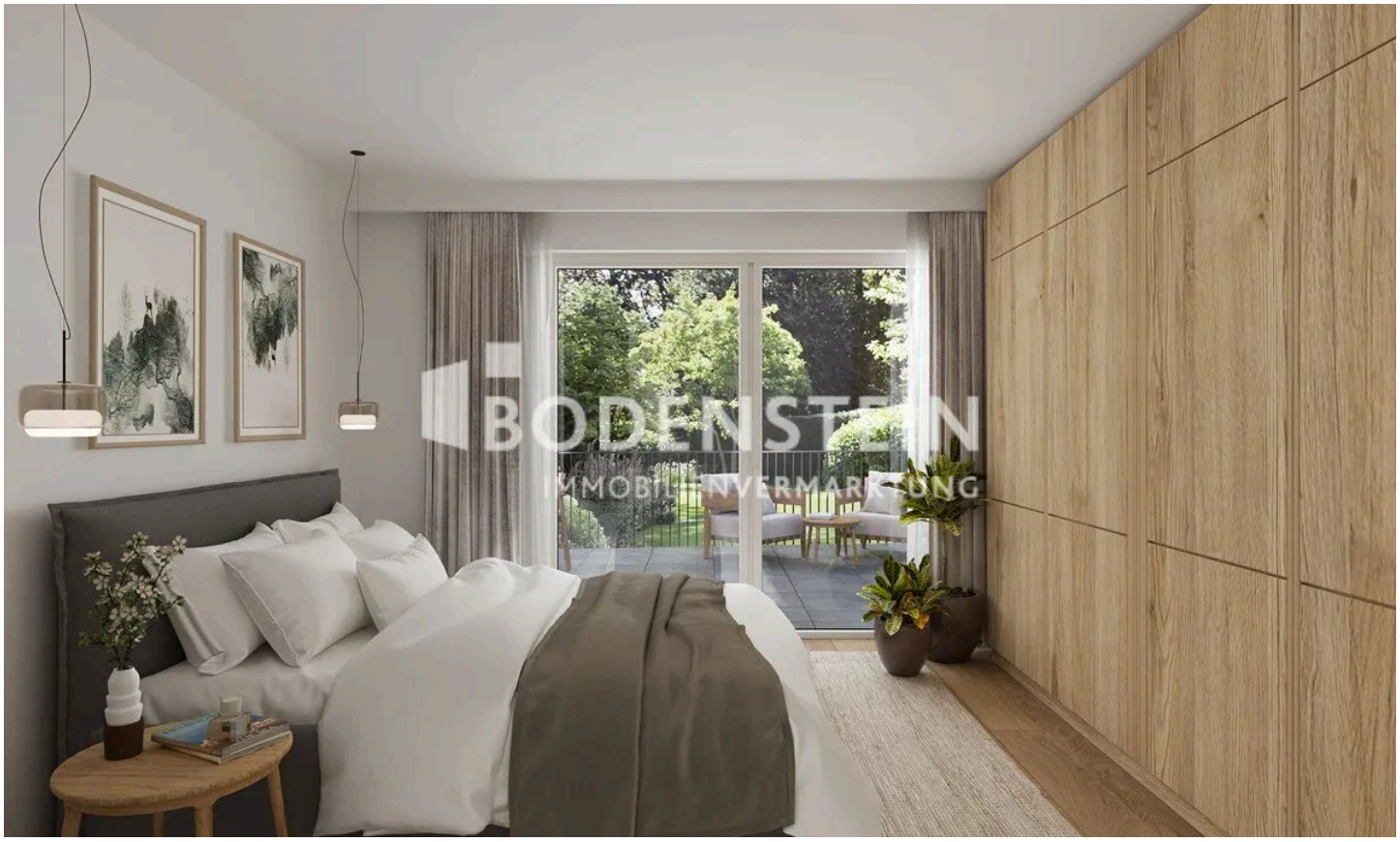
Frau Alexandra Koch

Tel. 00491754149963

koch@bodenstein-immobilien.de



Beispielfoto



Beispielfoto

Frau Alexandra Koch

Tel. 00491754149963

koch@bodenstein-immobilien.de



Beispielfoto



Beispielfoto

Frau Alexandra Koch

Tel. 00491754149963

koch@bodenstein-immobilien.de



Beispielfoto



Beispielfoto

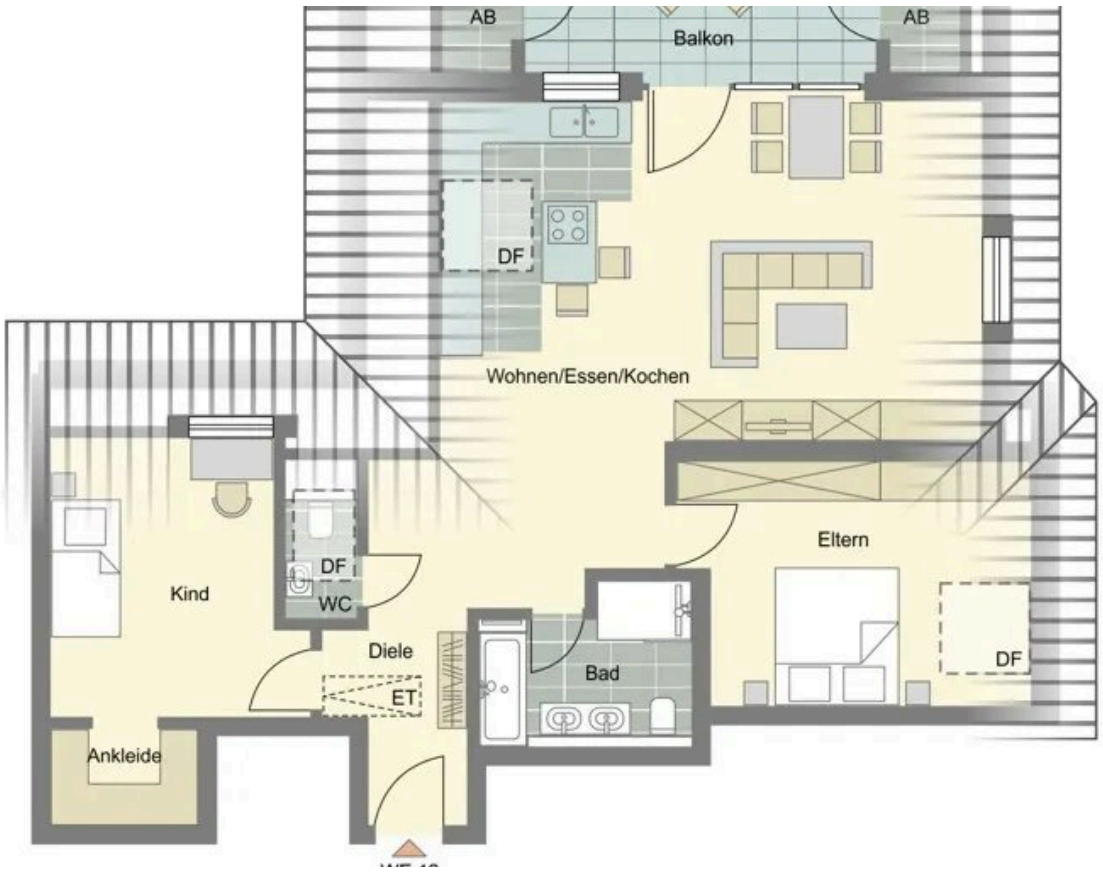
Frau Alexandra Koch

Tel. 00491754149963

koch@bodenstein-immobilien.de

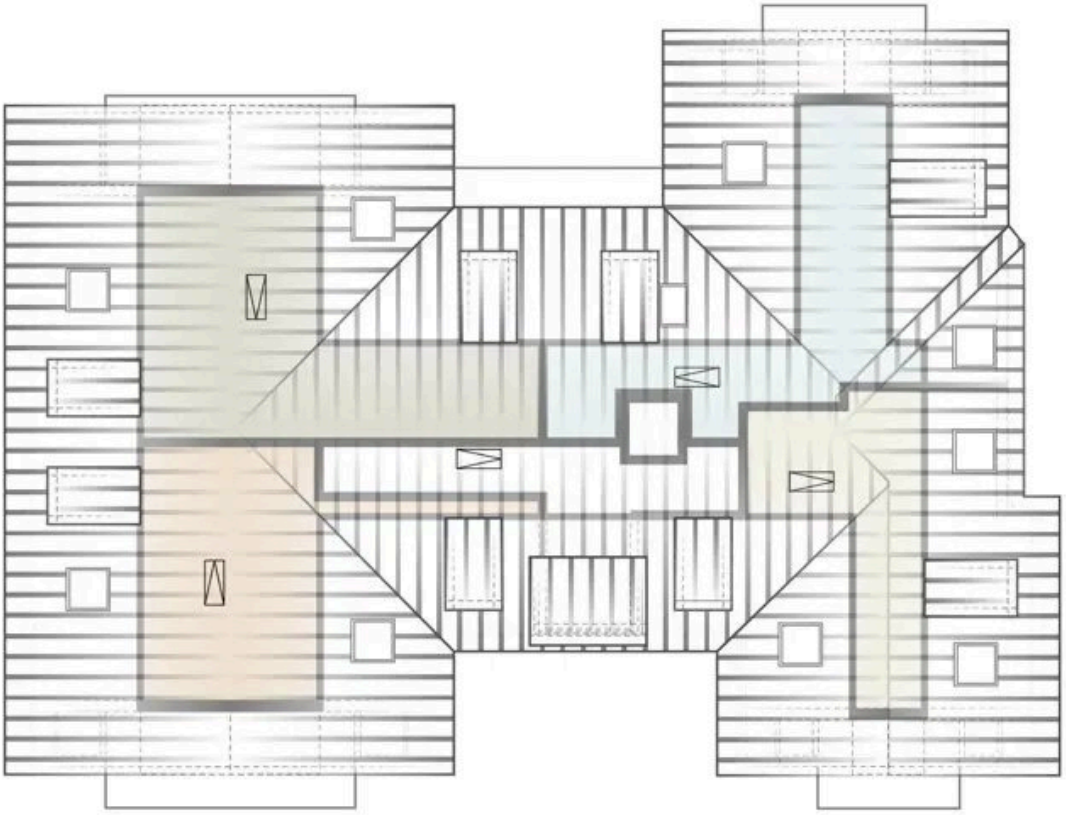


Beispielfoto

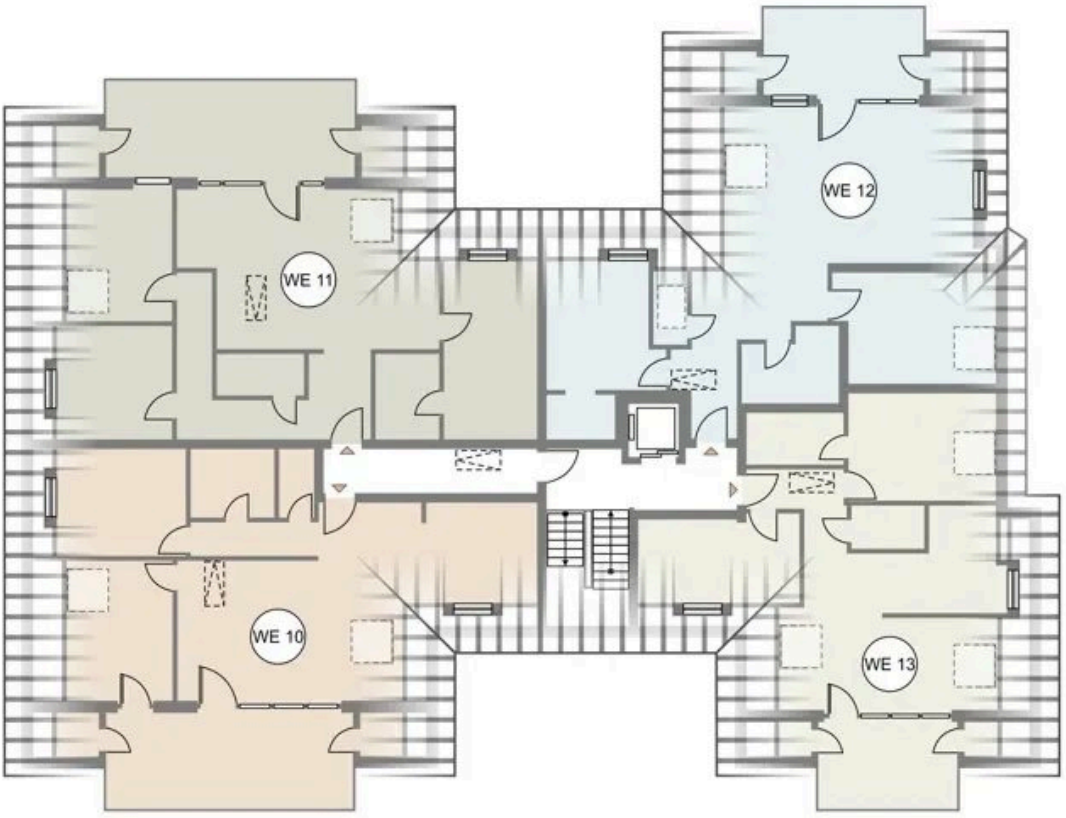


WE 12

Frau Alexandra Koch
Tel. 00491754149963
koch@bodenstein-immobilien.de



Speicher



Dachgeschoss

Frau Alexandra Koch
Tel. 00491754149963
koch@bodenstein-immobilien.de



Kellergeschoss

Frau Alexandra Koch

Tel. 00491754149963

koch@bodenstein-immobilien.de

Ausstattung

— Allgemeine Flächen und allgemein gültige Informationen:

— 3 Zimmer

— 2 Schlafzimmer

— Küche

— 1 Badezimmer

— Aufzug

— Tiefgarage

— TG-Stellplatz 25.000 € bzw. Außenstellplatz 15.000 €

— KFW 40 – Energieeffizienz A+

— Wärmepumpe

— elektrische Rollläden

— Fußbodenheizung

— Balkon

Frau Alexandra Koch

Tel. 00491754149963

koch@bodenstein-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Alexandra Koch

Bodenstein Immobilien-Vermarktung GmbH

Telefon: 00491754149963

E-Mail: koch@bodenstein-immobilien.de

Diese Immobilie online