Phoenix Living Estates Group

Immobilien-Exposé

Alte Mauern, neue Träume! Einfamilienhaus mit kleinem Garten sucht kreative Gestalter!

Objekt-Nr. 100

Haus zum Kauf

in 55270 Zornheim







Details

Abstellraum | Gartennutzung

Kaufpreis **314.999 €**	Wohnfläche **127,3 m²**	Zimmer **6**
Grundstücksfläche **283 m²**	Verfügbar ab **sofort**	Provisionspflichtig **Ja**
Modernisierungen **1974**	Baujahr **1900**	Kategorie **Standard**
Zustand **Teil-/vollrenovierungsbedürftig**	Unterkellert **Ja**	Etagen **2**
Schlafzimmer **4**	Badezimmer **1**	Balkone **1**
Bad mit **Dusche, Fenster**	Boden **Fliesen**	Abstellraum **Ja**
Gartennutzung **Ja**	Käuferprovision **2,975 % inkl. MwSt.**	

Stellplätze

Außenstellplatz

Anzahl

2

Beschreibung

Auf zwei Vollgeschossen ermöglicht dieses charaktervolle Einfamilienhaus in Zornheim ein Leben auf circa 127,28 qm Wohnfläche. Das ursprüngliche Gebäude wurde um 1900 in Massivbauweise errichtet. Im Jahr 1974 erfolgten die Aufstockung und die Errichtung des rückwärtigen Anbaus. Das Grundstück umfasst rund 283 qm. Die Ostseite des Gebäudes ist grenzständig bebaut.

Bereits der Grundriss zeigt die besondere Flexibilität der Immobilie. Im Erdgeschoss verteilen sich rund 46,38 qm Wohnfläche auf den Eingangsbereich, eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Tageslichtbad und einen weiteren Flurbereich. Wohn- und Esszimmer liegen direkt nebeneinander und schaffen einen zusammenhängenden Wohnbereich. Die Küche ist funktional angebunden und auf kurzem Weg erreichbar. Das Badezimmer ergänzt diese Ebene. Somit ist grundsätzlich auch ein eigenständiges Wohnen im Erdgeschoss möglich.

Der rückwärtige Anbau erweitert das Raumangebot um rund 20,28 qm Nutzfläche. Diese verteilt sich auf einen Heizungsraum und einen großzügigen Abstellraum. Die unbeheizten Bereiche bieten wertvollen Stauraum für Vorräte, Fahrräder, Gartengeräte oder Werkstattbedarf. Laut Sanierungsfahrplan weisen die Wände gerade in diesem Bereich teilweise Feuchtigkeit auf. Eine fachgerechte Prüfung und Sanierung sollte daher im Zuge einer Modernisierung berücksichtigt werden.

Das Obergeschoss verfügt einschließlich des anteilig berücksichtigten Balkons über rund 80,89 qm Wohnfläche. Hier befinden sich ein großzügiges Elternschlafzimmer, zwei weitere Wohnräume und ein separates Arbeitszimmer. Damit stehen ausreichend Räume für eine Familie, für Gäste oder für das Arbeiten von zu Hause zur Verfügung. Eine zusätzliche Küche und ein innenliegendes WC erweitern die Nutzungsmöglichkeiten dieser Etage. Der lange Balkon auf der Westseite schafft einen geschützten Platz im Freien.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Der ursprüngliche Gewölbekeller beeindruckt mit seinem rustikalen Natursteinmauerwerk und einem ganz besonderen historischen Charme. Er bietet ideale Voraussetzungen, um einen authentischen Weinkeller mit besonderer Atmosphäre zu gestalten.

Der nicht ausgebaute Dachboden schafft zusätzliche Abstellfläche. Die Dacheindeckung besteht aus Dachziegeln. Die Fenster sind überwiegend zweifach verglast und stammen nach den vorliegenden Unterlagen größtenteils aus dem Jahr 1974. Die Hauseingangstür wurde bereits erneuert.

Im Gebäude wurde vor geraumer Zeit eine undichte Stelle an einer Wasserleitung festgestellt. Zur genauen Lokalisierung wurde eine professionelle Leckageortung beauftragt. Anschließend mussten die betroffenen Bereiche durch Handwerker geöffnet und entsprechend bearbeitet werden.

Insgesamt entspricht die Ausstattung einem soliden, jedoch in wesentlichen Bereichen modernisierungsbedürftigen Bestand. Der vorliegende Energiebedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 439,9 kWh/(m²·a) aus. Damit besteht ein deutlicher energetischer Modernisierungsbedarf. Eine wertvolle Grundlage für die weitere Planung bildet der individuelle Sanierungsfahrplan vom 11. Dezember 2023. Dieser betrachtet unter anderem die Dämmung der obersten Geschossdecken und weiterer Bauteile, den Austausch der Fenster, die energetische Verbesserung der Außenwände sowie eine Erneuerung der Heiztechnik. Die vorgeschlagenen Maßnahmen können schrittweise umgesetzt werden.

Die kompakte Grundstücksgröße sorgt für einen überschaubaren Pflegeaufwand und lässt dennoch Raum für private Außenbereiche. Zur Immobilie gehören zwei Außenstellplätze im Innenhof.

Das Wohnhaus richtet sich an Käufer, die ein Gebäude mit Geschichte, einem vielseitigen Grundriss und erkennbarem Entwicklungspotenzial suchen. Die Immobilie ist bewohnbar, weist jedoch einen altersbedingten Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf. Gerade darin liegt die Chance, Ausstattung, Haustechnik und energetischen Standard nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die vorhandene Raumstruktur, der rückwärtige Anbau, die zusätzlichen Nutzflächen und die beiden Wohnebenen schaffen dafür eine gute Grundlage.

Ausstattung

- 2022 Haustür mit Fingerabdrucksensor
- 2014 Sanierung Tageslichtbad
- 2010 Buderus Warmwasserspeicher
- 1974 Aufstockung und Errichtung des Anbaus
- elektrische Rollläden Erdgeschoss
- Balkon
- Garten
- Teilunterkellerung (Weinkeller)
- ISFP Sanierungsfahrplan

Sonstiges

Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers sowie gegebenenfalls weiterer Dritter. Sie wurden von Phoenix Living Estates Group by Robert Knußmann, mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Unsere gesetzliche Haftung bleibt unberührt.

Das Inserat und das Exposé dienen der Vorabinformation und stellen kein verbindliches Verkaufsangebot dar. Die vertraglichen Vereinbarungen zum Immobilienkauf werden im notariellen Kaufvertrag getroffen.

Eine Käuferprovision fällt nur an, wenn diese wirksam vereinbart wurde und die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Provisionsanspruch erfüllt sind. Die für dieses Angebot geltende Käuferprovision entnehmen Sie bitte den gesonderten Provisionsangaben im Inserat. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Käufer und Verkäufer verpflichten sich zur Zahlung einer Provision in gleicher Höhe.

Gerne stellen wir Ihnen die verfügbaren Objektunterlagen und Grundrisse zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Bitte übermitteln Sie uns Ihre Anfrage mit Ihrem vollständigen Namen und einer E-Mail-Adresse. Für die telefonische Terminabstimmung können Sie zusätzlich Ihre Telefonnummer angeben. Nach Eingang Ihrer Anfrage melden wir uns zeitnah bei Ihnen.

Als Immobilienmakler sind wir nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet, die Vertragsparteien zu identifizieren, sobald ein ernsthaftes Interesse am Immobilienkauf besteht und die Vertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Über die hierfür erforderlichen Angaben und Nachweise informieren wir Sie rechtzeitig.

Lage & Umgebung

55270 Zornheim

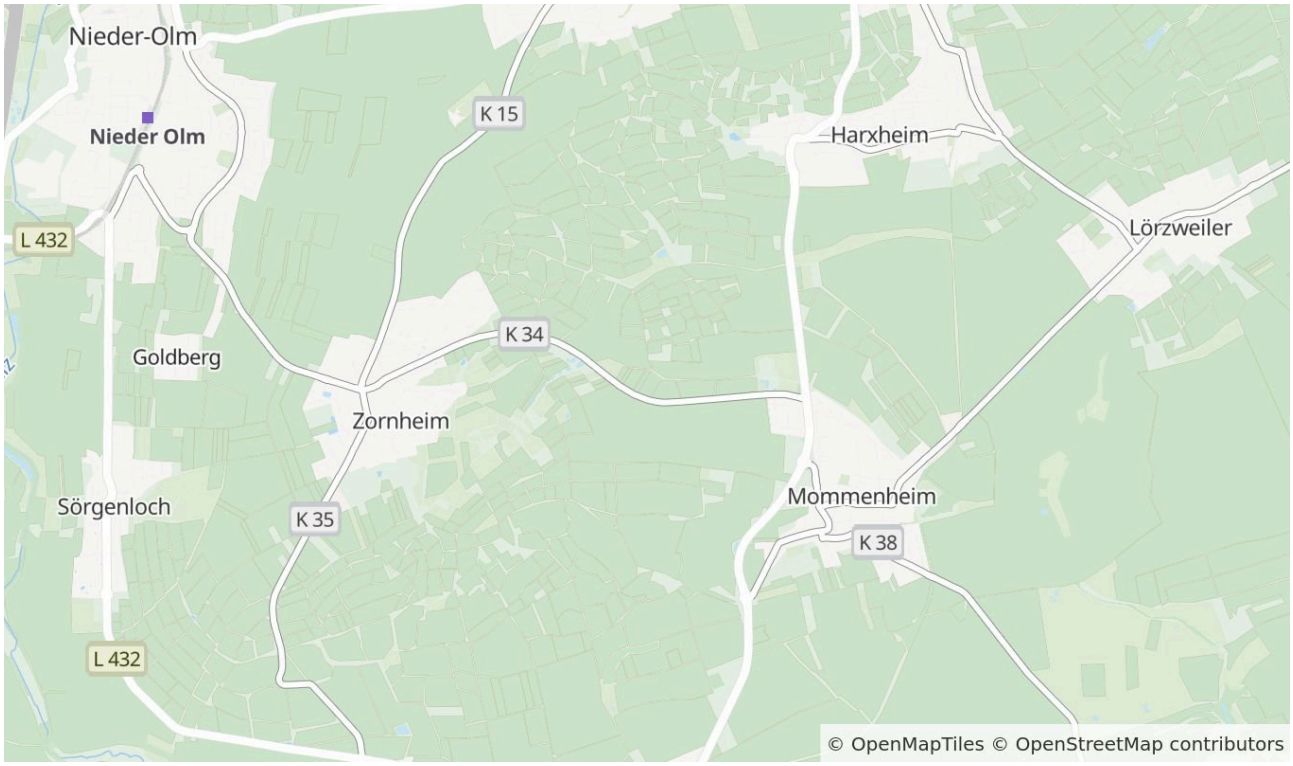
Das Objekt liegt in Zornheim, einer traditionsreichen Weinbaugemeinde in unmittelbarer Nähe zu Mainz. Rund 4.000 Menschen leben hier inmitten von Weinbergen, Obstgärten und der sanften Hügellandschaft Rheinhessens. Die naturnahe Umgebung und die weiten Ausblicke verleihen dem Ort seinen besonderen Charakter.

Zornheim bietet eine gut entwickelte Infrastruktur und kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Hofläden sichern die tägliche Versorgung. Ärzte, eine Apotheke, Restaurants, Weinstuben und verschiedene Dienstleister ergänzen das Angebot. Für Familien stehen Kindertagesstätten und eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen und zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahe gelegenen Nieder-Olm.

Ein lebendiges Vereinsleben, Sportanlagen, Spielplätze und regelmäßige Veranstaltungen fördern das Miteinander in der Gemeinde. Einen besonderen Beitrag zur Entwicklung Zornheims leistete der Unternehmer und Ehrenbürger Peter Eugen Eckes. Gemeinsam mit seiner Familie unterstützte er zahlreiche öffentliche und kulturelle Projekte. Dazu zählen der Drei-Grazien-Brunnen am Lindenplatz, der Weinpavillon und die Kapelle in den Weinbergen.

Auch in der Freizeit hat Zornheim viel zu bieten. Spazier-, Rad- und Wanderwege führen durch die umliegenden Weinberge und Felder. Zu den besonderen Zielen gehört die rund 6,8 Kilometer lange Hiwweltour „Zornheimer Berg“. Von dort eröffnen sich weite Ausblicke über das rheinhessische Hügelland bis zum Taunus und zur Frankfurter Skyline.

Zornheim ist verkehrlich gut angebunden. Über die nahe gelegene A63 erreichen Sie Mainz in kurzer Zeit. Am Autobahnkreuz Mainz-Süd besteht Anschluss an die A60 in Richtung Wiesbaden und Rüsselsheim. Von dort führen weitere Verbindungen nach Frankfurt, Darmstadt und zum Frankfurter Flughafen. In südlicher Richtung sind auch Alzey, Kaiserslautern und die A61 gut erreichbar. Ergänzt wird die Straßenanbindung durch regelmäßige Busverbindungen. Die Linien 66 und 67 verbinden Zornheim mit Nieder-Olm sowie dem Mainzer Hauptbahnhof und der Innenstadt.



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

Energieausweis

Baujahr

1900

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

29.08.2036

Ausstellungsdatum

30.08.2026

Endenergiebedarf

439,9 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse

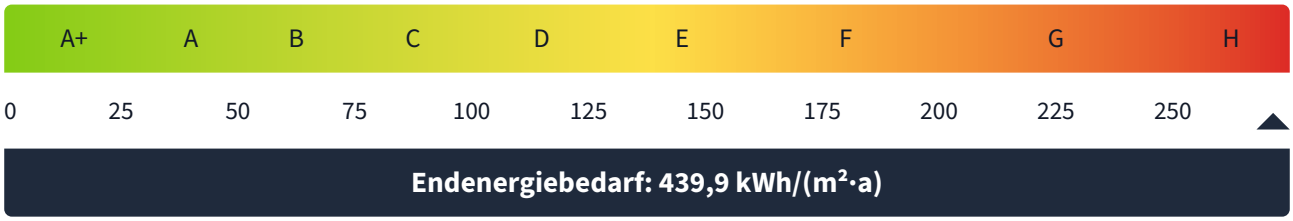
H

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Original: Traumhafter Balkon mit Blick in den Garten!



KI-Visualisierung: Moderner Balkon mit hellen Feinsteinzeugfliesen (unverbindliche Gestaltungsidee, Umsetzbarkeit wurde nicht geprüft)



Original: Kleiner, geschützter Innenhof



KI-Visualisierung: Innenhof mit EHL Steinen und neuer Außenfassade (unverbindliche Gestaltungsidee, Umsetzbarkeit wurde nicht geprüft)



Original: Pflegeleicht und klein! Perfekt für Berufstätige!



Original: Ein schöner Garten!



KI-Visualisierung: Garten mit Blick in den Innenhof (unverbindliche Gestaltungsidee, Umsetzbarkeit wurde nicht geprüft)



Original: Ein großes Treppenhaus mit viel Stellfläche!



Wohnidee: Moderner Flur mit neuem Oberlicht (KI-generiert)



Original: Ein separates Esszimmer



Original: Hier kann gegessen werden!



Original: Für jeden Kochprofi das Richtige!



Wohnidee: Küche (KI-generiert)



Original: Ein begehbare, moderne Dusche für tolle Wellnessabende!



Original: Auch das Tageslicht kommt nicht zu kurz!



Original: Ein schöner, langer Flur!



Wohnidee: Flur Obergeschoss (KI-generiert)



Original: Ein großes Elternschlafzimmer für den erholsamen Schlaf!



Wohnidee: Schlafzimmer Eltern (KI-generiert)



Original: Im Obergeschoss kann ebenfalls gekocht werden!



Original: Ein Kinderzimmer zum Wohlfühlen!



Original: 2 Kinder? Jeder bekommt sein eignes Zimmer!



Original: Produktives Arbeiten aus dem Homeoffice!



Original: Gewölbekeller mit Erdboden



Wohnidee: Weinkeller (KI-generiert)



Original: Herzlich Willkommen!



KI-Visualisierung: Außeansicht Straße (unverbindliche Gestaltungsidee, Umsetzbarkeit wurde nicht geprüft)

Kontakt

Phoenix Living | Estates Group by Robert Knußmann

Mommenheimer Straße 38

55129 Mainz

Telefon: 06136 4090984

E-Mail: office@phoenixliving-estatesgroup.com

Ihr Ansprechpartner

Herr Robert Knußmann

Impressum

www.phoenixliving-estatesgroup.com/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.phoenixliving-estatesgroup.com

Diese Immobilie online

www.phoenixliving-estatesgroup.com/immobilie/alte-mauern-neue-traeume-einfamilienhaus-mit-kleinem-garten-sucht-kreative-gestalter