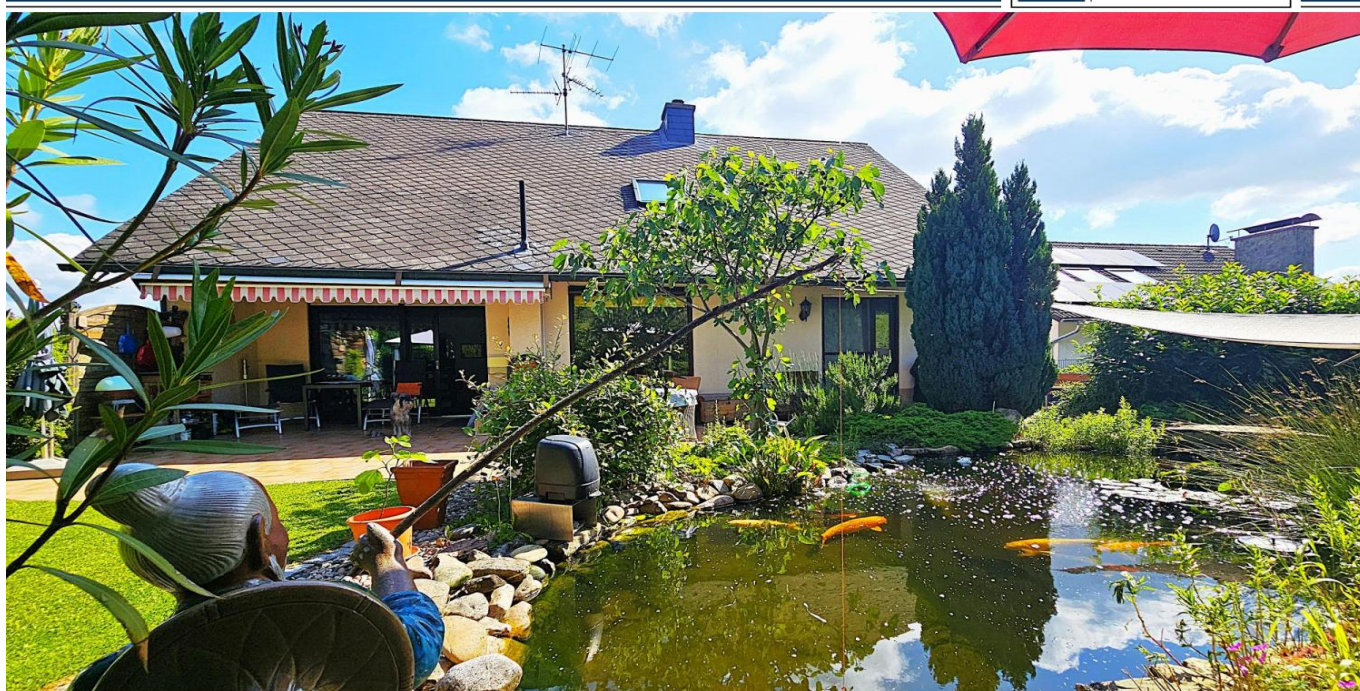


Guldental

Reserviert! Besondere Gelegenheit mit vielen Highlights in begehrter Lage und traumhaftem Grundstück

CODE DU BIEN: 24416011



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 559.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 254 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.029 m²

CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24416011
Surface habitable	ca. 254 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1984
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	559.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	03.02.2025
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	115.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

La propriété



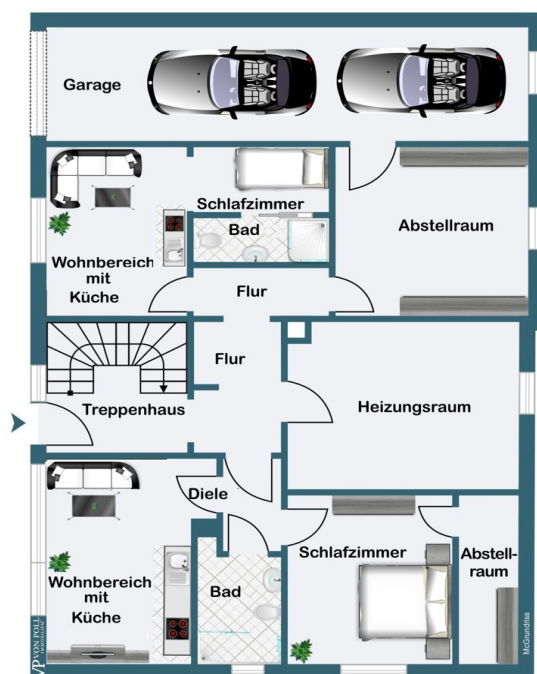
CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

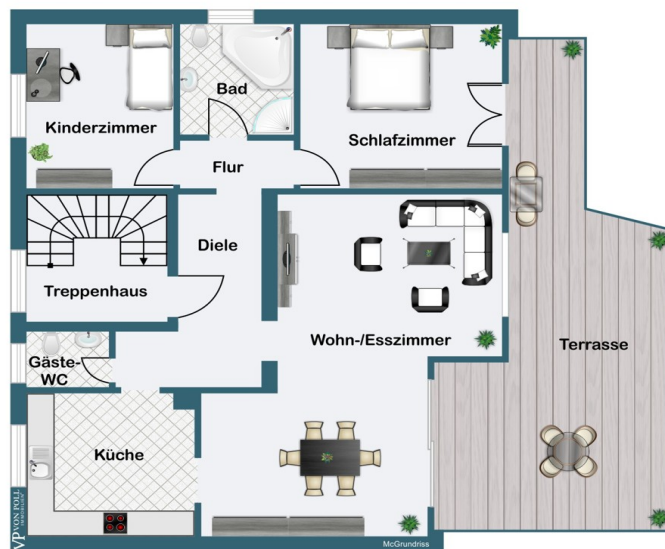
La propriété

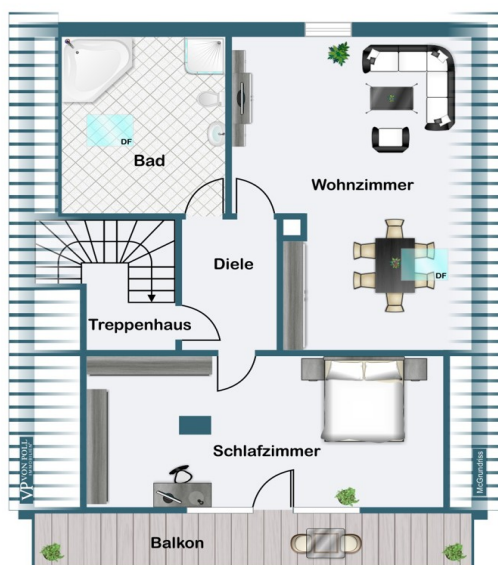


CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

Une première impression

In einer der begehrtesten Lagen von Guldental ist dieses Schmuckstück mit traumhaftem Grundstück zu finden. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen bietet viele Wohnmöglichkeiten. Ob als große Familie, Mehrgenerationen, oder zusätzlichen Mieteinnahmen zur Unterstützung der Finanzierung, hier ist alles möglich. Durch die regelmäßigen Renovierungen/ Modernisierungen können Sie einfach einziehen und Ihr neues Zuhause genießen. Im Erd- bzw. Untergeschoss gibt es neben der bereits vermieteten Wohnung, noch ein kleines Appartement, welches sich auch wunderbar zu Homeoffice-Zwecken oder als Gästebereich eignet. Die Hauptwohnung im Obergeschoss ist modern gestaltet und mit einigem Komfort ausgestattet. Neben der Fußbodenheizung, versorgt Sie ein hochwertiger Granit-Kamin im Winter mit kuscheliger Wärme. Hier können Sie mit Ihren Liebsten beisammen sitzen und durch das große Panorama-Fenster Ihren wunderschönen Garten bestaunen. Die geräumige Küche ist halb offen zum Wohn-/ Essbereich, so dass Sie auch beim Bewirten Ihrer Gäste mitten im Geschehen sein können. Die Materialien sind modern gewählt und die Räume haben alle eine schöne Größe. Auch vom Elternschlafzimmer gelangt man auf den bezaubernden Terrassenbereich mit Süd-/ Westausrichtung, wo man schon am Morgen mit den ersten Sonnenstrahlen und einem Kaffee den Tag beginnen kann. Das Kinderzimmer und die Küche punkten mit einer herrlichen Weitsicht über die Dächer des Ortes zu der umliegenden grünen Landschaft. Im Dachgeschoss könnte auch noch eine separate Wohnung entstehen, wäre aber auch ein perfekter Rückzugsort für ältere Kinder, die sich dort ihr ganz eigenes Reich gestalten können. Auch hier hat man diesen tollen Weitblick. Vor allem vom Balkon aus, der durch die Westausrichtung eine weitere Sitzgelegenheit bietet. In dieser Etage herrscht ein besonders gemütlicher Charme durch den Dielenboden und die Dachschrägen, sowie teils freigelegten Holzbalken. Hier haben Sie sowohl in den Einbauschränken des abgestellten Kniestocks, sowie dem komplett begehbaren Dachboden, viel Stauraum. Ein absolutes Highlight ist aber der große und sehr schön, in den Hang eingefügte Außenbereich. Sitzen Sie nach getaner Arbeit auf einer Ihrer Terrassen und schauen auf den Teich und Ihre Kois. Ob im Schatten am Haus mit der elektrischen Markise, oder unter dem kleinen Pavillon mit Liegen. Hier fühlt man sich einfach wie im Urlaub und kann den Alltagsstress hinter sich lassen. Aber auch im oberen Bereich des Gartens wurde eine Sonnenterrasse mit kleinem Fischteich errichtet. Von hier aus genießen Sie in der Abendsonne wieder den Weitblick über den Ort und die wunderschöne Natur. Da das Grundstück an den Weinberg grenzt, können sich auch Hundehalter freuen. Spazieren Sie gemütlich aus Ihrem eingefriedeten Garten, direkt auf die Weinwanderwege. Tolle Spaziergänge sind hier garantiert. Trotz der Größe ist der Garten aber recht pflegeleicht angelegt, so dass hier auch Menschen, die sich nicht als

Hobby-Gärtner sehen, entspannen können. Die geräumige Garage, in der man zwei Fahrzeuge hintereinander stellen kann, hält als Pluspunkt noch eine kleine Werkstattgrube bereit, sowie einen direkten Zugang ins Haus. So können Sie auch bei schlechterem Wetter Ihre Einkäufe trocken in Sicherheit bringen. Auch an die ganz kalte Jahreszeit wurde gedacht. Fahren Sie Ihr Auto sicher in oder aus der Garage. Durch die beheizbare Einfahrt, haben auch unsichere Fahrer ein leichtes Spiel. Vereinbaren Sie also einen Termin und lassen sich selbst vom Zauber dieser traumhaften Immobilie verzaubern.

CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

Détails des commodités

- Ein- bis Mehrfamilienhaus
- massiv gebaut
- regelmäßig renoviert/ modernisiert
- Garagenauffahrt beheizbar
- große Garage, wo zwei Fahrzeuge hintereinander passen, mit Werkstattgrube und direktem Zugang ins Haus
- Hauswasserwerk mit Gartenwasseruhr und Zisterne
- Gas-Therme von Baujahr 1997
- Wasserspeicher und Isolierung der Rohre von 2022
- Haustür vor 2 Jahren neu
- Dach mit Kunstschiefer eingedeckt
- großer, traumhafter Garten mit Koi- Teich und verschiedenen Terrassenbereichen
- Gartenhaus
- Holz-Lagerplatz

Erd- bzw. Untergeschoss:

Einliegerwohnung ca. 41 m² Wohnfläche:

Diele, Wohnbereich mit Küchenzeile, Schlafzimmer mit Abstellraum und Bad

- Aktuell vermietet an ruhige, zuverlässige Mieterin, die gerne dort wohnen bleiben möchte

- vor. ca. 8 Jahren komplett renoviert
- ist möbliert vermietet
- eigener Stromzähler

kleines Appartement ca. 19 m² Wohnfläche:

Wohnbereich mit kleiner Pantryküche, Schlafnische und Bad mit Dusche

- 2022 als Wohnraum angelegt
- Fußbodenheizung
- Fliesen
- Hauswirtschaftsraum mit 3 Waschmaschinenanschlüssen und Heizung
- Kellerraum mit Zugang in die Garage

Obergeschoss:

Hauptwohnung ca. 122 m² Wohnfläche:

3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC

- Fußbodenheizung
- großzügiger Wohn-/ Essbereich mit hochwertigem Kamin mit 6,5 kWh und Panoramafenstern
- modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

- Einbauküche ca. 9 Jahre
- Zugang zu dem großen Garten
- tolle Aussicht von allen Räumen aus

Dachgeschoss:

- wurde bisher von der Familie als Büro und Gäste-Bereich genutzt ca. 70 m²

Wohnfläche:

- 2 Zimmer, Bad, Balkon mit Westausrichtung
- Küchenanschluss möglich
- Kaminanschluss möglich
- Dielenboden

CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

Tout sur l'emplacement

Guldental ist eine Ortsgemeinde an der Nahe im Landkreis Bad Kreuznach und gehört der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg an. Mit ihren ca. 2.500 Einwohnern hat die Weinbaugemeinde einiges zu bieten. Ein Dorfladen mit Metzgerei und Getränkecenter in der Dorfmitte versorgt Sie mit regionalen und frischen Produkten. Hier findet sich auch ein Döner-Imbiss, zwei Bäcker mit täglich geöffnetem Café, eine Bank, eine Fahrschule, ein Arzt und ein Physiotherapeut. Mit zwei Kindertagesstätten vor Ort, wovon einer eine Grippe für kleinere Kinder bereit hält und einer Grundschule ist auch für die Familien gut gesorgt. Generell profitiert Guldental von den vielen Freizeit- und Vereinsangeboten, sowie den zahlreichen Straußwirtschaften. Wanderliebhaber kommen in dem netten Weindorf aufgrund der naturnahen Wanderrouten voll auf ihre Kosten. Mit der guten Anbindung an die Autobahn A 61 kann die Gemeinde ebenfalls punkten. Bad Kreuznach ist ca. 6 km entfernt, Bingen ca. 15 km und die Entfernung zu Mainz beträgt ca. 40 km.

CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24416011 - 55452 Guldental

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tina Göthling

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com