

Guldental

Besondere Gelegenheit mit vielen Highlights in begehrter Lage und traumhaftem Grundstück

VP azonosító: 24416011



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 559.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 254 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.029 m²

VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Áttekintés

VP azonosító	24416011	Vételár	559.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 254 m ²	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Modernizálás / Felújítás	2022
Szobák	8	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Hálósobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRD?SZOBÁK	4	Hasznos terület	ca. 100 m ²
ÉPÍTÉS ÉVE	1984	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végső energiafogyasztás	115.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	03.02.2025	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



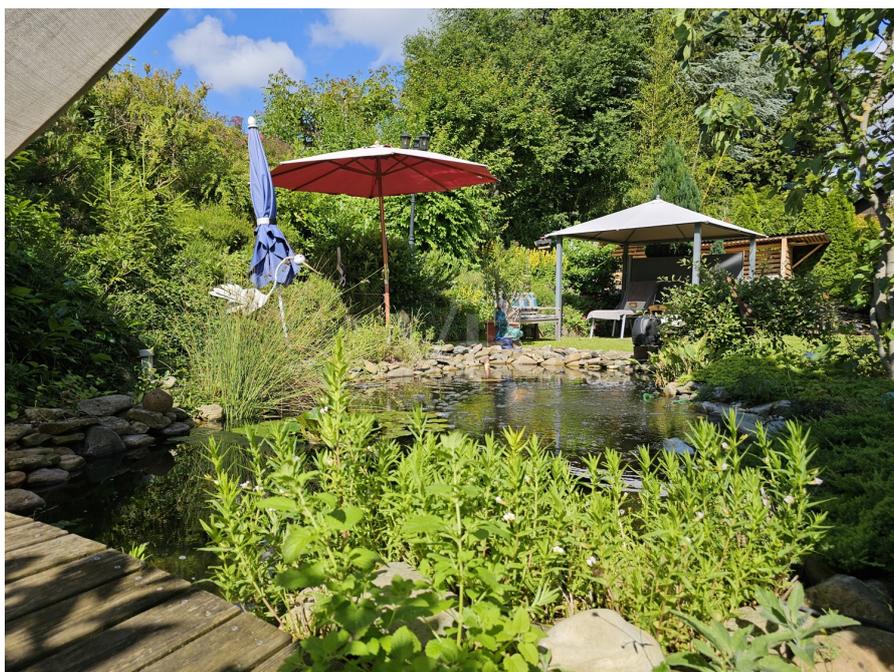
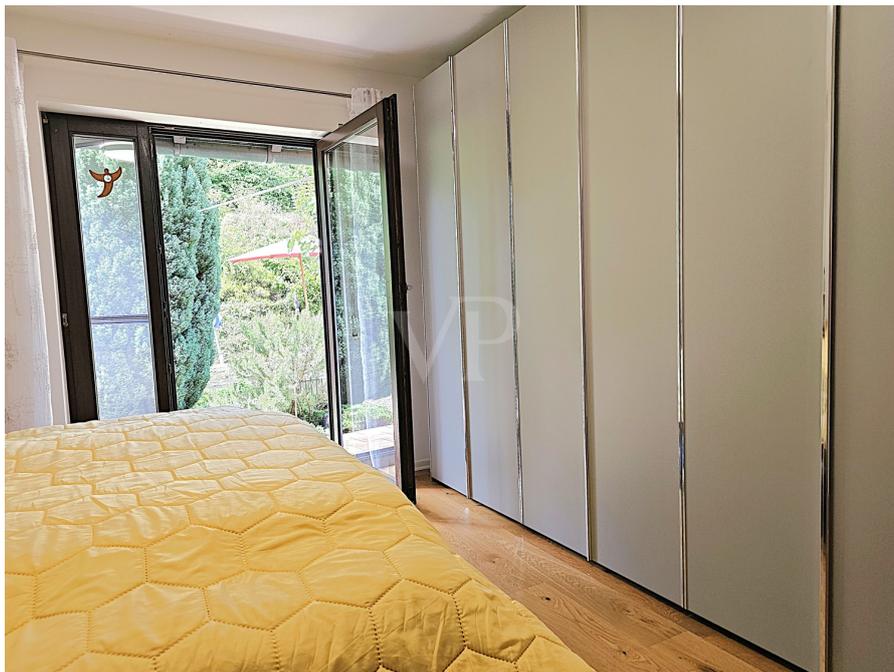
VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



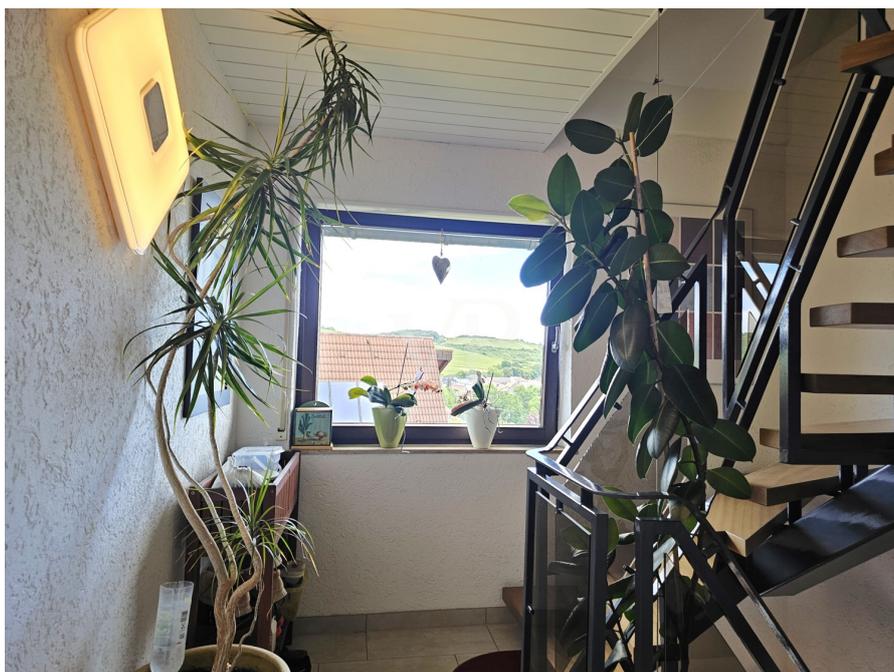
VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az ingatlan



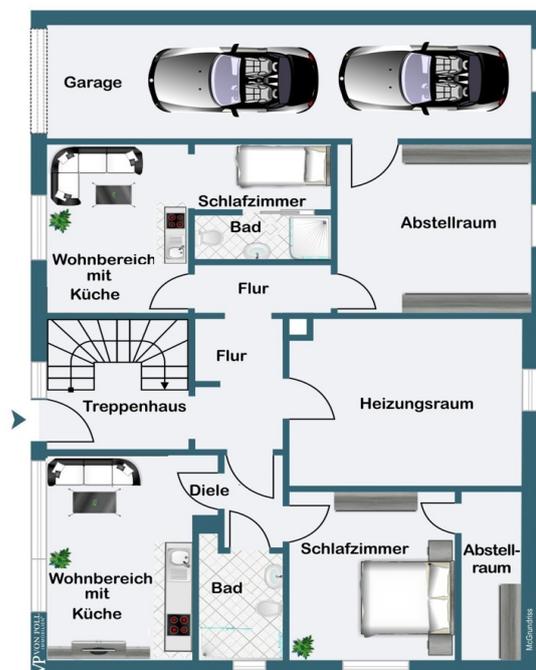
VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

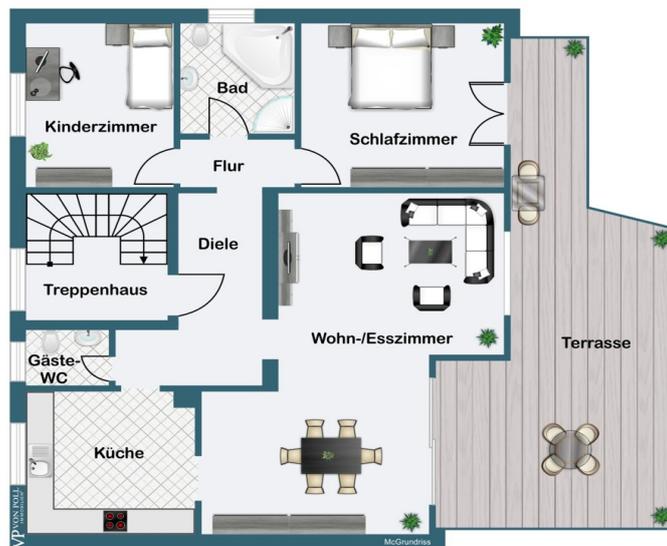
Az ingatlan

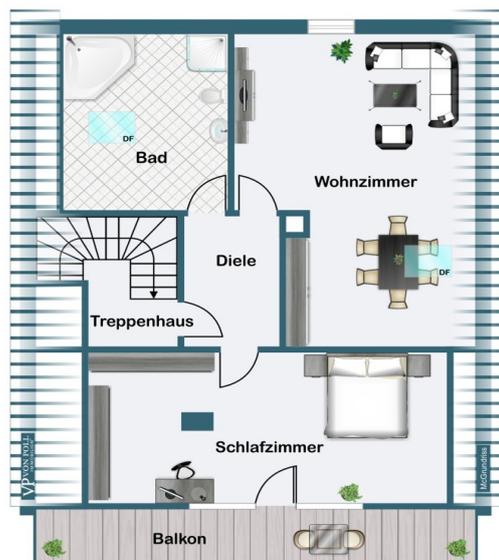


VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Minden a helyszínr?!

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 Gruppe 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.

VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24416011 - 55452 Guldental

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tina Göthling

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com