

Bezugsfertiges Wohnhaus mit Traumgarten – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



55452 Guldental

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 533.000,00 EUR
Scout-ID: 168197094



Ihr Ansprechpartner:

Pfarriushof Immobilien u. Baubetreuung
Frau Bianca Kraft
E-Mail: kraft@pfarriushof-immobilien.de
Tel: +49 6707 961144
Web: <http://www.pfarriushof-immobilien.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	824,00 m ²
Nutzfläche ca.:	30,00 m ²
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2019
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	107,90 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1984
Bezugsfrei ab:	sofort
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Carport
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt.
Käuferprovision

Wenn Sie eine Kontaktaufnahme über Immoscout starten, achten Sie bitte auch darauf in Ihren SPAM Ordner zu schauen.
Es wäre wirklich schade, wenn Sie unsere schriftliche Antwort nicht erhalten würden.

Im Voraus vielen Dank.
Ihr Team von Pfarriushof-Immobilien

Bezugsfertiges Wohnhaus mit Traumgarten – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



55452 Guldental

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 533.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Unverbaubarer Weitblick in ruhiger Lage
Endlich mal wieder ein Architekten-Traumhaus mit Garten!

In kurzen Stichpunkten, warum Sie sich für diese Immobilie entscheiden sollten:

- großzügig gepflasterte Einfahrt mit überdachtem Carport und Stellplatz
- die Immobilie liegt in 2. Reihe, Einfahrt Stichstraße, daher Privatsphäre und ruhiger Empfang, die gepflasterte Fläche kann auch als Terrasse genutzt werden
- moderne Terrassenanlage im OG
- eingewachsene Gartenanlage
- helle und geräumige Zimmer im Erdgeschoss und Obergeschoss mit durchdachter Architektur
- Highlight: Modernisierungen ca. 2016-2018
- Innenausbau im Obergeschoss modern bis unter die Dachschräge ausgebaut, samt erneuerter Dachdämmung,
- Schwedenofen
- Terrassenanlagen mit Teich
- moderne Küche mit Einbauelementen bis unter die Decke im Essbereich,
- Gaszentralheizung Vissmann in 2019 erneuert

Das top gepflegte Wohnhaus wurde in hochwertiger, massiver Bauweise errichtet.

Außenwände im Wohnbereich EG und OG sind mit Porotonsteinen gebaut;

Natürliche Klimaanlage:

Porotonsteine tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei, indem sie im Sommer kühl und im Winter warm halten.

Idyllisch ist schon der Eingangsbereich mit Empfangsdiele und Garderobe und dem Treppenaufgang ins Obergeschoss.

Die ELW bietet auf ca. 44 m² Wohnfläche zuzüglich Terrasse folgende Wohnräume;

Flur, Kochnische, Dusche/WC, Schlaf-/ Gästezimmer, großer Wohn-/Arbeitsraum mit Zugang zur Terrasse.

Im Obergeschoss=Dachgeschoss erhalten Sie auf ca. 86 m² Wohnfläche zzgl. große Sonnenterrassen + ca. 20 m² Wintergarten folgende Wohnraumaufteilung;

Rundumblick ins Grüne auf der gesamten Etage

Wohndiele, Küche mit Durchgang zum Wohn-Esszimmer mit Sonnenterrasse und Wintergarten, Zwischenflur zum Schlafzimmer, Kinderzimmer und Tageslichtbad mit Wanne und Dusche.

Genießen Sie die Sommertage auf der Terrasse mit Wasserbecken für Fische oder Wasserspiele, Grillen auf der uneinsehbaren Gartenterrasse, genießen den Weitblick und die ruhige Lage.

Insgesamt eine top gepflegte Immobilie, die interessanten Wohnraum bietet.

Vorrats-/und Kellerräume, Heizungsraum, Werkstatt mit Holzlager und Zugang zum Carport bieten die hinterliegenden Nutzflächen, praktisch hinter der Einliegerwohnung.

Eine Besichtigung lohnt sich!

Das wunderbare Raumgefühl empfindet man nur vor Ort.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage in unserem Büro.

Ausstattung:

Baubeschreibung:

- Massives Außenmauerwerk mit 30cm starken Hohlblocksteinen im Kellerbereich
- massive Außenwänden aus Poroton
- Alle Decken sind massive Decken.
- Dacheindeckung Tonziegel
- Holzfenster mit Zweifachverglasung
- Gaszentralheizung von 2019
- Innenausstattung Maler/Decken, Bodenbeläge hochwertiges Holzparkett im OG (2018),
- Sanitäre Anlagen entsprechen dem Baujahr. (Die Dusche in der ELW ist neu zu montieren).

Wunderbare Wohnlage, herrlicher Blick!

Die Beste Information bietet eine Besichtigung vor Ort.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage in unserem Büro.

Lage:

Zentrale Ortslage.

Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Lebensmittelgeschäft, Arzt, Stadtbusanbindung.

Guldental liegt zwischen Bingen und Bad Kreuznach.

Nur ca. 40 KM MZ/WL, zum Flughafen nach Frankfurt ca. 1 Stunde Fahrzeit.

Wohnen Sie im idyllischen Weindorf am Guldenbach.

Sie sind in nur 8 km in Bad Kreuznach!

Sonstiges:

Verbraucherinformationen:

Der Makler-Vertrag mit Pfarriushof-Immobilien kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Die Käufercourtage beträgt 3,57% vom Kaufpreis (inkl. Mwst.)

Diese Provision ist ebenfalls mit dem Verkäufer vereinbart.

1. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Diese basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. vom Verkäufer übermittelt wurden.

2. Es besteht ein Widerrufsrecht

3. Immobilienvermittlung:

Pfarriushof-Immobilien, Pfarriusstr.15, 55452 Guldental, Tel 06707 961144, e-Mail: info@pfarriushof-immobilien.de

4. Datenschutz siehe Link <https://www.pfarriushof-immobilien.de/datenschutz/>

Bezugsfertiges Wohnhaus mit Traumgarten – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



55452 Guldental

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 533.000,00 EUR



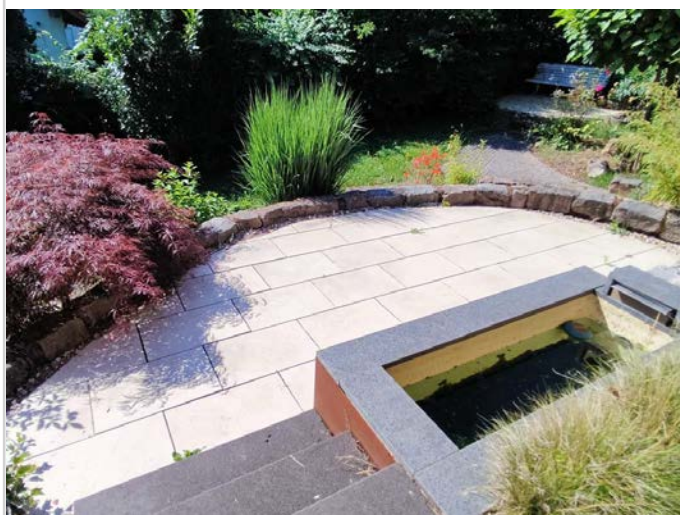
Gartenansicht



Herrlicher Blick von Terrasse



für Sonnenanbeter



Wasserspiel/Teich

Bezugsfertiges Wohnhaus mit Traumgarten – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



55452 Guldental

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 533.000,00 EUR



mit idyllischer Grill-Terrasse



Hauseingang



Wohndiele mit Zugang zur



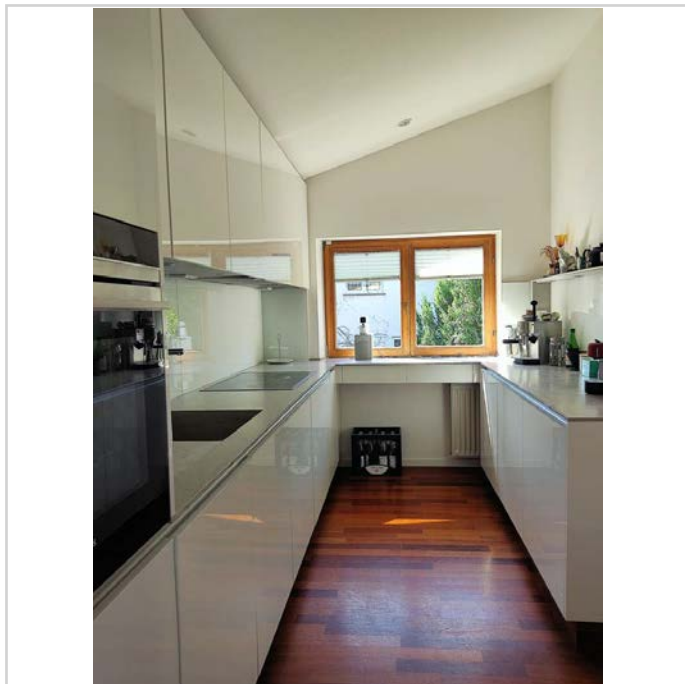
Küche

Bezugsfertiges Wohnhaus mit Traumgarten – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

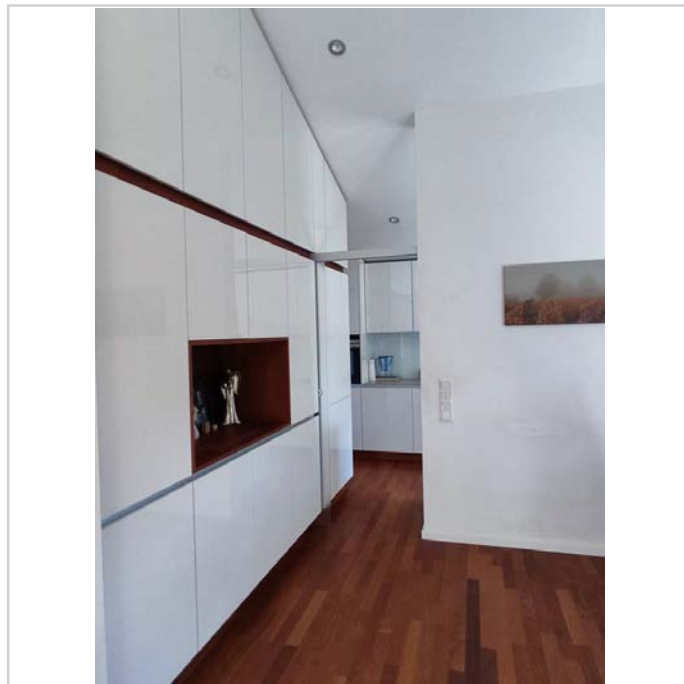


55452 Guldental

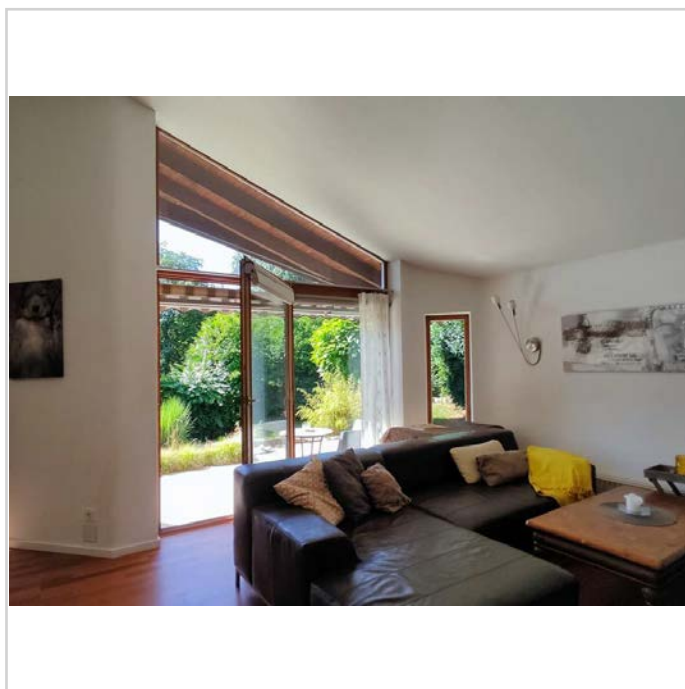
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 533.000,00 EUR



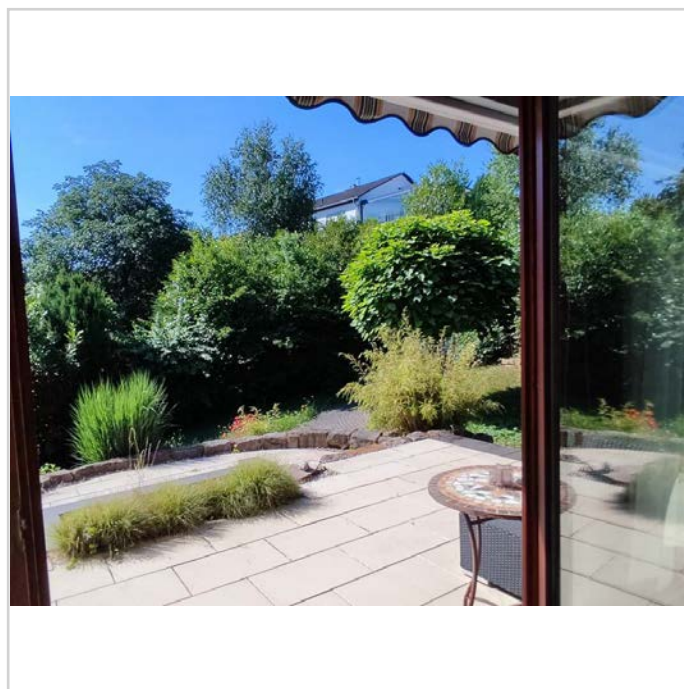
Hochwertige Einbauküche



Schreinerarbeit super Schränke



geräumiges Wohnzimmer



mit Sonnenterrasse

Bezugsfertiges Wohnhaus mit Traumgarten – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



55452 Guldental

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 533.000,00 EUR



auch der Winter kann kommen



Wintergarten für Ihr Hobby etc



interessante Gartenanlage



Schlafzimmer

Bezugsfertiges Wohnhaus mit Traumgarten – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



55452 Guldental

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 533.000,00 EUR



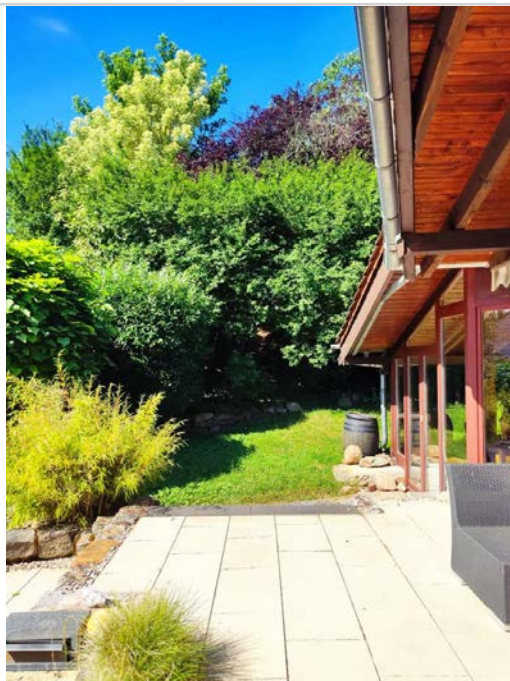
Kinderzimmer



Tageslichtbad mit Wanne+Dusche



Straßenansicht



Oben Wohnen *Unten* Arbeiten

Bezugsfertiges Wohnhaus mit Traumgarten – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



55452 Guldental

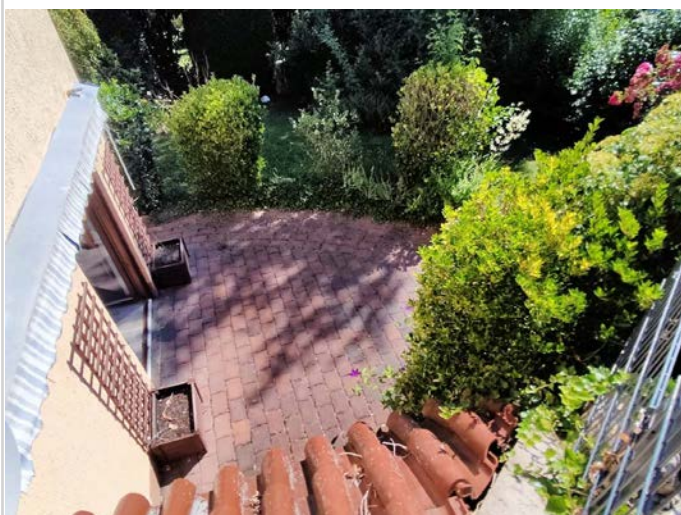
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 533.000,00 EUR



Wohn-/Arbeitsraum im EG



mit Zugang eigene Terrasse



EG Terrasse von oben



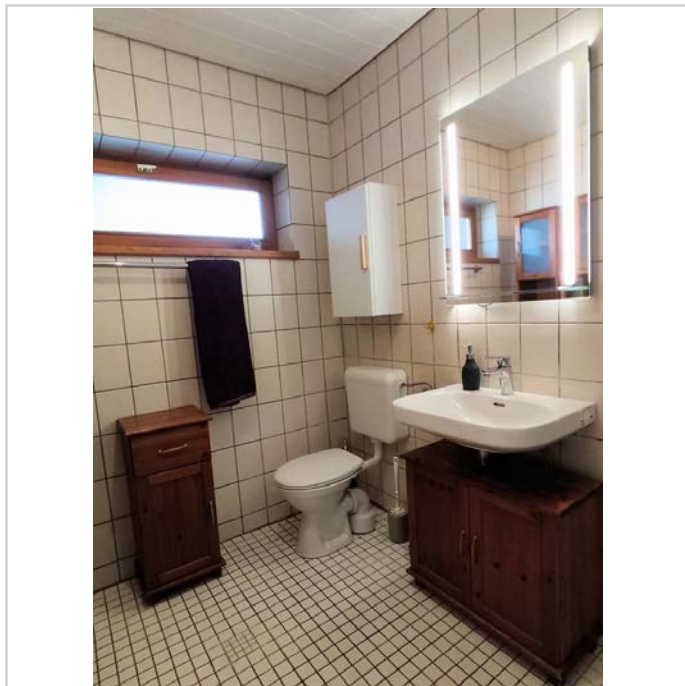
Gästezimmer im EG

Bezugsfertiges Wohnhaus mit Traumgarten – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

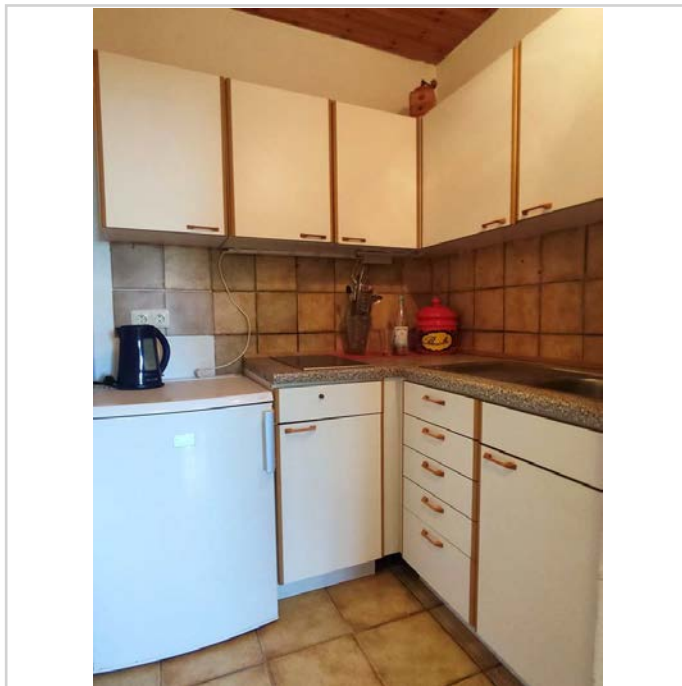


55452 Guldental

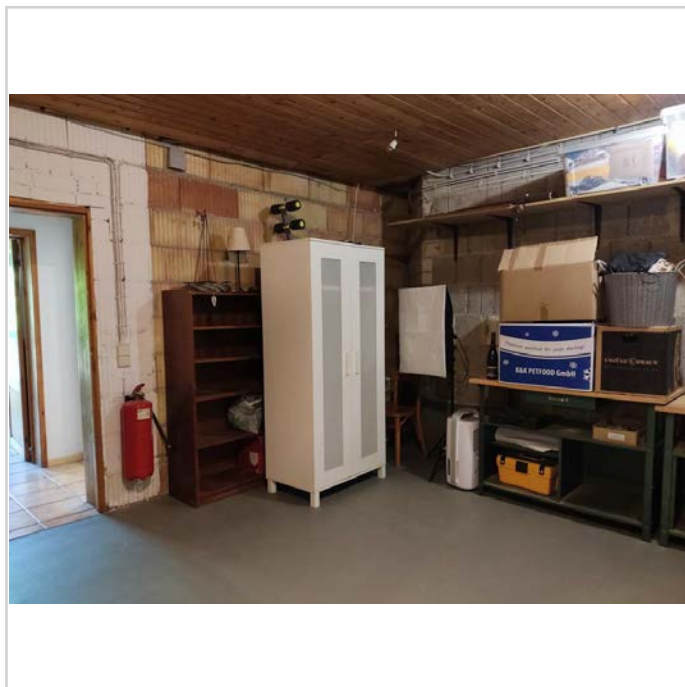
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 533.000,00 EUR



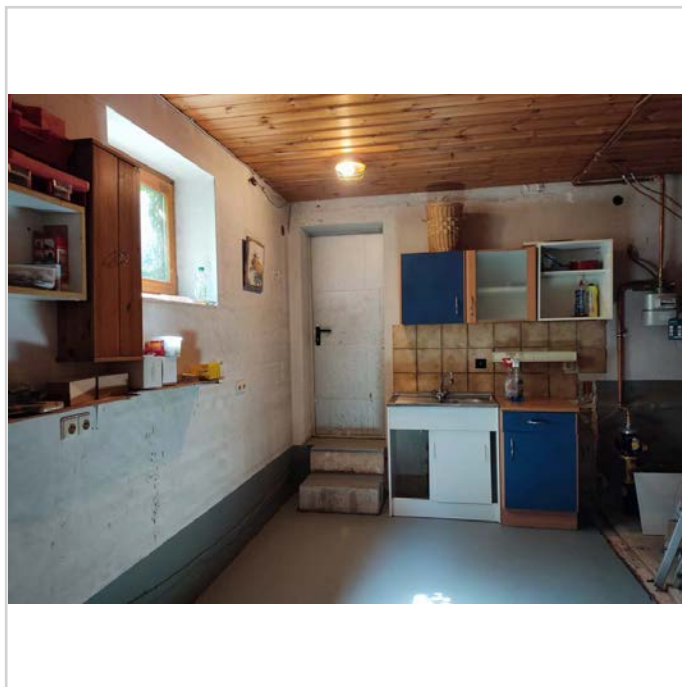
Duschbad im EG



Küche im EG



Keller bzw. Vorratsraum



Werkstatt, Tür zum Carport

Bezugsfertiges Wohnhaus mit Traumgarten – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



55452 Guldental

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 533.000,00 EUR



Pfarriusstraße 15 · 55452 Guldental
Telefon: 0 67 07 / 96 11 44
Telefax: 0 67 07 / 85 44
Mobil: 01 70 / 85 18 685

E-Mail: info@pfarriushof-immobilien.de
Internet: www.pfarriushof-immobilien.de

Verkauf Vermietung Bewertung



Guldental



P-Freibad



Auszeichnung

Bezugsfertiges Wohnhaus mit Traumgarten – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



55452 Guldental

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 533.000,00 EUR



Kelter



Sonnenberghütte

Bezugsfertiges Wohnhaus mit Traumgarten – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



55452 Guldental

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 533.000,00 EUR

