

Guldental

Besondere Gelegenheit mit vielen Highlights in begehrter Lage und traumhaftem Grundstück

CODICE OGGETTO: 24416011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 559.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 254 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.029 m²

CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24416011
Superficie netta	ca. 254 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	559.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	115.10 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.02.2025	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

La proprietà



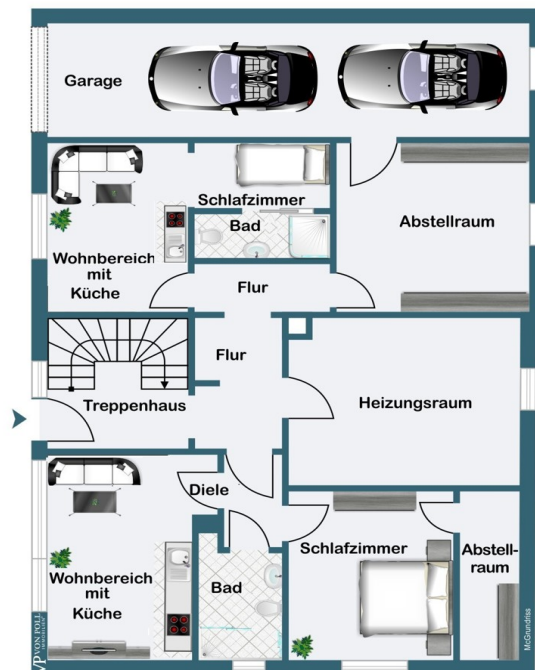
CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

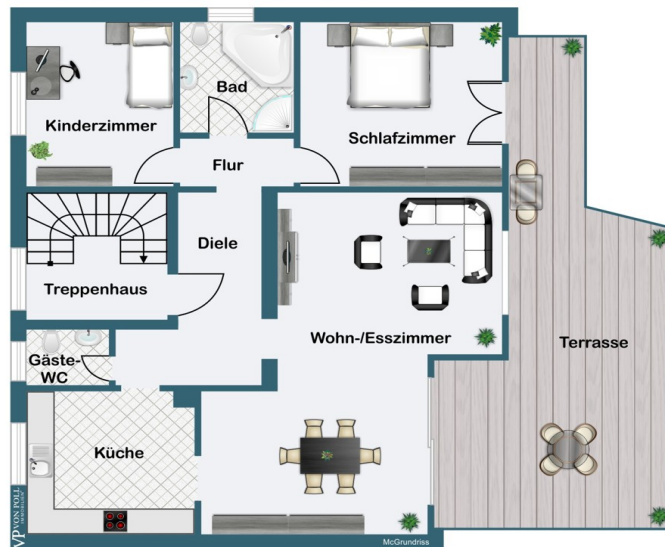
La proprietà

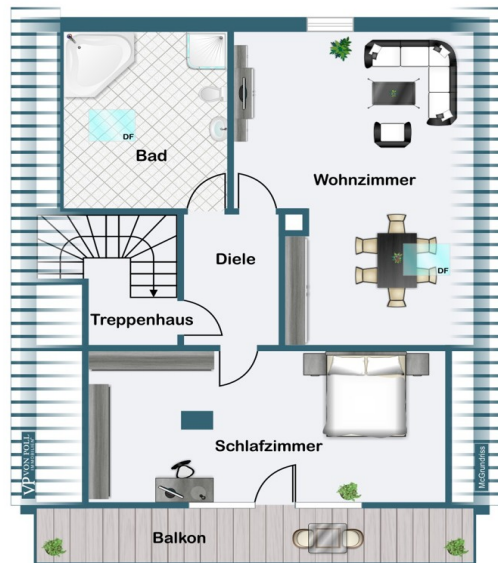


CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24416011 - 55452 Guldental

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tina Göthling

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com