Jedem das Seine: 2-FH m. Einliegerwohn. und sep. Eingängen – Doppelgarage – Feldrandlage – Wöllstein

55597 Wöllstein, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1352

Wohnfläche ca.: **312 m²** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **698.000 EUR**

Jedem das Seine: 2-FH m. Einliegerwohn. und sep. Eingängen – Doppelgarage – Feldrandlage – Wöllstein

Objekt ID	1352
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	55597 Wöllstein
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	312 m²
Nutzfläche ca.	105 m²
Grundstück ca.	647 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1995
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	2 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einliegerwohnung, Gäste-WC, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57% incl. Mwst.
Kaufpreis	698.000 EUR

Objektbeschreibung

Bekanntermaßen sind Zweifamilienhäuser absolute Multitalente in Bezug auf ihre Nutzungsmöglichkeiten. Generationenwohnen, eine Verbindung von Arbeits- und Lebensraum oder Selbstbezug plus Vermietung, etc.
Bei diesem besonders clever geplanten Exemplar erweitern eine zusätzliche Einliegerwohnung im Untergeschoss und die völlig autarken Eingänge der einzelnen Einheiten sogar noch die Kombinationsvielfalt. Faktoren, die es darüber hinaus als reines Anlageobjekt interessant machen.

Wir möchten Ihnen jetzt aber noch andere Vorzüge der Immobilie verraten.
Da wäre z. B. die ruhige Lage in der Gemeinde Wöllstein, am Feldrand mit weitem Blick auf Äcker, Weinberge und die sanften Hügel Rheinhessens.

Sehr ansprechend ist auch die Landhausarchitektur des 1995 erstellten Gebäudes, die eher den Anschein zweier Doppelhaushälften erweckt. Auskragende, beschützende Dachüberstände, einladende Gauben, Erker und weiße Sprossenfenster verstärken die positive Außenwirkung.

Mit den Wohnräumen im Untergeschoss addiert sich die Wohnfläche auf insgesamt üppige ca. 317 m². Hinzu kommen Hobby- und Waschkeller sowie Heiz- und Tankraum. Zur Stauraumkapazität trägt dann noch der gedämmte Speicher bei.

Zwei Pkw parken sicher in einer Doppelgarage. Auf der gepflasterten Zufahrt hätten zwei weitere Fahrzeuge Platz.

Die rechte Eingangstür auf der Hausvorderseite führt zu einer 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, deren Grundriss sich über ca. 138 m² erstreckt
In der Diele findet auf der linken Seite sogar mehrteiliges Garderobenmobiliar einen „Nischenplatz“. Danach erfolgt der Innenzugang zum Untergeschoss. Rechter Hand sind Gäste-WC und Vorrats-/Abstellkammer angeordnet bevor es offen in den großzügigen Wohn-/Essbereich geht. An ihn grenzt unmittelbar die Küche. Einen entscheidenden Anteil. an der wunderbar hellen Atmosphäre im Wohnraum hat ein Erker mit bodentiefer Verglasung. Er bildet dazu den dekorativen Rahmen für die Essgruppe und schafft die Anbindung zur Terrasse und dem 3-seitig umlaufenden Garten. Optimale Lichtverhältnisse herrschen auch in der Couchecke dank eines breiten zweiflügeligen Fensters.
Im weiteren Verlauf erschließt die Diele das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein sehr geräumiges Tageslichtbadezimmer.

Wohneinheit Nr. 2 im Dachgeschoss mit 4 Zimmern und ca. 119 m² wird vom linkseitigen Hauseingang und über eine separate Innentreppe zugänglich gemacht.
Vor der eigentlichen Wohnungstür befinden sich das Gästezimmer und ein vorinstalliertes Tageslichtduschbad (alle Anschlüsse sind bereits vorhanden) nebst Abstellkammer, dahinter sind um die Diele ein großes, sonniges Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafräume, Küche und das Masterbad gruppiert. Mäntel, Jacken & Co. verschwinden in einem Einbau-Garderobeschrank. Neben dem guten Zuschnitt und einer hervorragenden Belichtung der Räumlichkeiten, zählt der dem Wohn-Esszimmer vorgelagerte Balkon in Oversize-Version zur Hauptattraktion. Hier dürfen Sie ungestört „Fernsehen“ und entspannt Sie das einzigartige Panorama und die unverstellte Aussicht in die Natur genießen.

Das Untergeschoss ist aufgeteilt in Waschkeller, Hobbyraum, Heiz- und Tankraum und die 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Küche und einem Duschbad mit Wow-Effekt.

Momentan werden Einliegerwohnung und die übrigen Räume im Untergeschoss noch gemeinsam genutzt. Der Ist-Zustand lässt sich allerdings problemlos ändern.

Ausstattung

Die Sehnsucht nach Harmonie, Natürlichkeit, Geborgenheit und sich wohlfühlen ist kein kurzlebiger Trend.
Tja, und was könnte all diese Begriffe besser implizieren als das Wort „Landhausstil“.

Gemütlichkeit mit einer Portion Eleganz, so könnte man also die Ausstattungsrichtung der Räume im Erdgeschoss beschreiben. Greift der durchgängig verlegte Fliesenboden in mediterraner Cotto-Optik noch die Landhausoptik der Fassade auf, bringen glänzend weiße Stiltüren, Stuckornamente und Einbau-LEDs an Decken in Diele, Flur und Wohnbereich einen edlen Touch in die Räume.
Das Interieur des in Weiß gehaltenen Tageslichtbades umfasst Eckwanne und -dusche, zwei Waschtischen, Bidet, WC und eine Spiegelschrankkombination.
Auf die Farbkonstellation Cremeweiß/Beige fiel die Wahl beim Gäste-WC.

In der oberen Etage besteht im Gegensatz zu unten der Bodenbelag, bis Teppichboden im Gästezimmer, aus neutralen weißen Fliesen. Behaglichkeit entsteht naturgemäß durch die leichten Dachschrägen.
Das Tageslicht-Masterbad entspricht in Größe, Farbe und Sanitäreinrichtung dem Badezimmer im Erdgeschoss.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen unspektakulären hellen Fliesenboden. Um so außergewöhnlicher ist das dazugehörige Duschbad. Ein wahrer Eyecatcher!
Interessante Verlege-Muster der Fliesen und Mosaiken, die Farbgestaltung in Weiß und den Nuancen des Meeres von Blau über Türkis bis hin zu Grün setzen zusammen mit Deckeneinbauleuchten eine XL-Walk-in-Dusche in Spiralform, Waschtisch, wandhängendes WC und sogar die Waschmaschine in Szene.

Kellerräume, Flure und Treppenaufgänge sind gefliest.

Jede der drei Wohnungen ist mit einer Einbauküche und Elektro-Markengeräten ausgestattet.

Für Wärme sorgt eine Öl-Zentralheizung inkl. Warmwasserspeicher.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.10.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	83,20 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	C

Lage

Auch ländliche Idylle wird immer urbaner!
Bestes Beispiel dafür ist Wöllstein.
Der aufstrebende Ort im Herzen der Rheinhessischen Schweiz dient als Verwaltungssitz und Namensgeber einer Verbandsgemeinde mit sieben weiteren Ortsgemeinden. Ausgewiesen als Grundzentrum verfügt es über dementsprechende Versorgungseinrichtungen.

Es gibt viele Faktoren, die Wohnen im ca. 4450 Einwohner zählenden Wöllstein so angenehm machen. Und das liegt neben der beschaulichen Umgebung zweifellos auch an einer guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Die den Ort querende B 420 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die A 61 bzw. A 63 und damit an das Ballungsgebiet Rhein-Main und die Metropol-Region Rhein-Neckar. Bad Kreuznach und Alzey erreicht man per PKW in max. 15 Minuten. Autofreie Mobilität gewährleistet der ÖPNV.

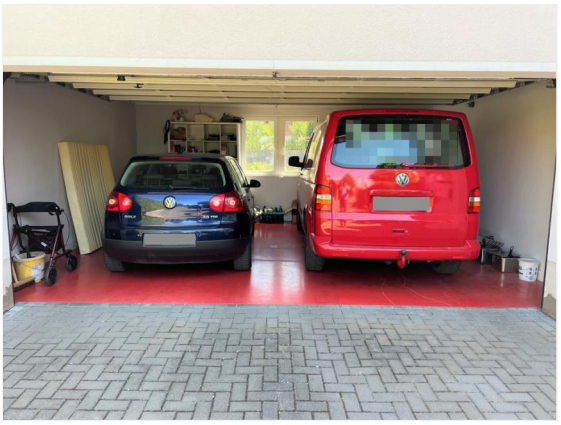
Für Lebensqualität sorgen das breit gefächerte Einkaufs- bzw. Dienstleistungsangebot, Banken, Poststation, Arztpraxen, Kindertagesstätten, Grundschule und Realschule plus ebenso wie Gaststätten, Weinstuben, Cafés, das vielfältige Vereinsleben, Freizeiteinrichtungen (u. a. ein Freibad), und diverse Veranstaltungen.

Headfoto

Außenansicht

Außenansicht

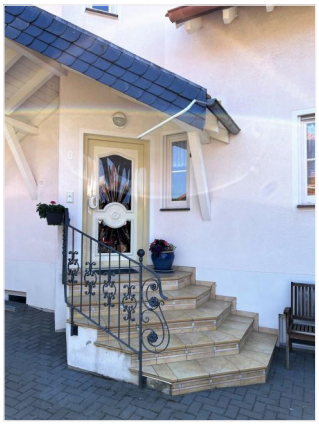
Doppelgarage



Doppelgarage

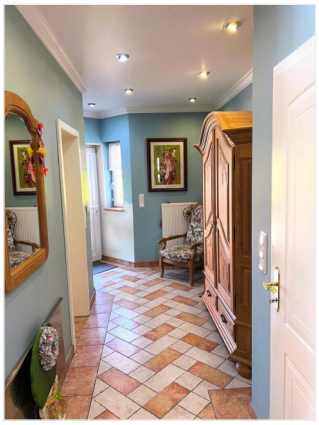
Außenansicht mit Garage

Außenansicht

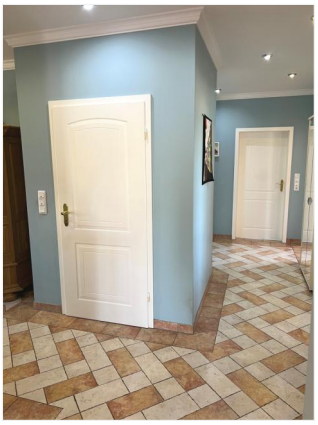


Eingang EG-Wohnung

Diele EG



Diele EG



Diele EG

Gäste-WC, EG

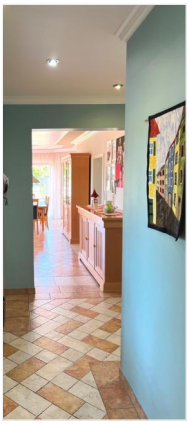
Bastian Immobilien
Michael & Lucas Bastian

info@bastian-worms.de
www.bastian-worms.de

Tel. 06241/6141

Gäste-WC,EG

Innentreppe zum UG

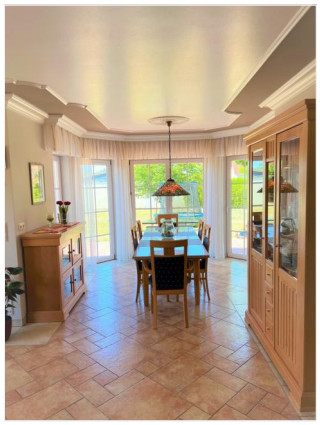


Diele EG

Wohnen-Essen, EG

Wohnen-Essen, Eg

Wohnen-Essen, EG



Wohnen-Essen, EG

Wohnen-Essen, EG

Wohnen-Essen, EG

Wohnen-Essen, EG

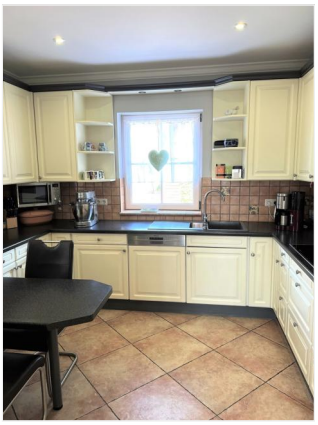
Wohnen-Essen, EG

Wohnen-Essen, EG

Bastian Immobilien
Michael & Lucas Bastian

info@bastian-worms.de
www.bastian-worms.de

Tel. 06241/6141



Küche EG

Küche EG

Diele EG

Schlafzimmer 1, EG

Schlafzimmer 1, EG

Schlafzimmer 2, EG

Schlafzimmer 3, EG

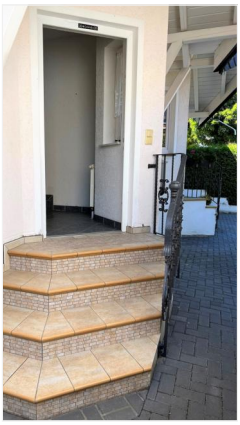
Badezimmer EG

Badezimmer EG

Badezimmer EG

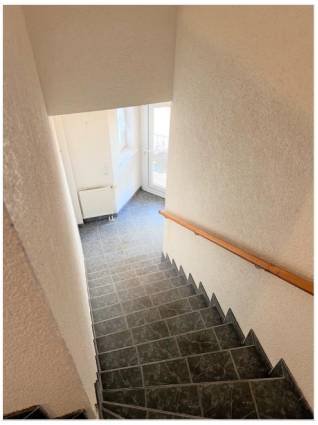
Badezimmer EG

Badezimmer EG



Eingang OG-Wohnung

Treppenaufgang OG-Wohnung



Blick zum Eingang

Podest OG

Gäste-Zimmer, OG

Gäste-Zimmer, OG

Bastian Immobilien
Michael & Lucas Bastian

info@bastian-worms.de
www.bastian-worms.de

Tel. 06241/6141

Gäste-Zimmer, OG

Wohnungstür OG

Diele OG

Diele OG

Garderobenschrank OG

Diele OG

Wohnen-Essen, OG

Wohnen-Essen, OG

Wohnen-Essen, OG

Wohnen-Essen OG

Wohnen-Essen, OG

Wohnen-Essen, OG

Wohnen-Essen, OG

großer Balkon

Ausblick

großer Balkon

Diele OG

Schlafzimmer 1, OG

Schlafzimmer 1, OG

Diele OG

Schlafzimmer 2, OG

Schlafzimmer 2, OG

Diele OG

Küche OG

Bastian Immobilien
Michael & Lucas Bastian

info@bastian-worms.de
www.bastian-worms.de

Tel. 06241/6141

Küche OG

Küche OG

Badezimmer OG

Badezimmer OG

Badezimmer OG

Badezimmer OG

Bastian Immobilien
Michael & Lucas Bastian

info@bastian-worms.de
www.bastian-worms.de

Tel. 06241/6141

Ausblick OG

Ausblick OG

Ausblick OG

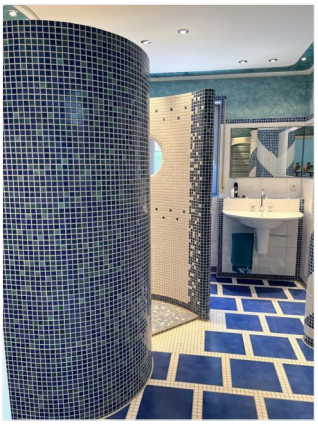
Außenzugang UG

Diele UG

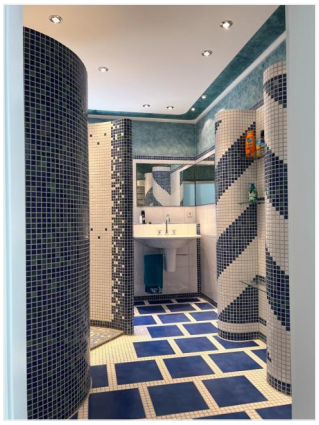
Küche UG

Küche UG

Zimmer UG



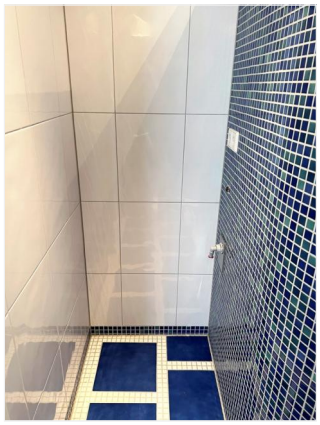
Duschbad UG



Duschbad UG

Duschbad UG

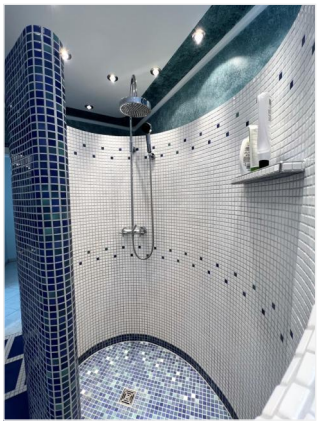
Duschbad UG



WA Duschbad UG

Duschbad UG

Duschbad UG



Duschbad UG

Duschbad UG

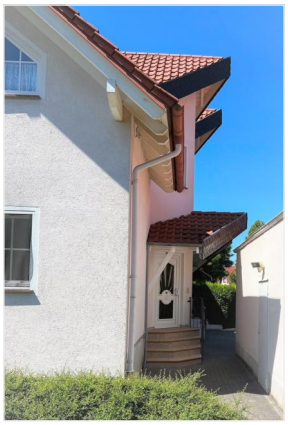
Hobbyraum UG

Bastian Immobilien
Michael & Lucas Bastian

info@bastian-worms.de
www.bastian-worms.de

Tel. 06241/6141

Speicher



Außenansicht

Terrasse

Terrasse

Terrasse

Umgebung

Bastian Immobilien
Michael & Lucas Bastian

info@bastian-worms.de
www.bastian-worms.de

Tel. 06241/6141