

Viel Immobilie zum günstigen Preis: Älteres EFH plus vermietete 3-Zimmerwohnung und noch viel mehr!

67596 Dittelsheim-Heßloch, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1331



VERKAUFEN
VERMIETEN
VERTRAUEN

seit 1961...
BASTIAN
Immobilien

+49 6241 6141
www.bastian-worms.de
info@bastian-worms.de

Wohnfläche ca.: 175 m² - Zimmer: 8 - Kaufpreis: 219.000 EUR



Viel Immobilie zum günstigen Preis: Älteres EFH plus vermietete 3-Zimmerwohnung und noch viel mehr!

Objekt ID	1331
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	67596 Dittelsheim-Heßloch
Wohnfläche ca.	175 m ²
Grundstück ca.	404 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Ausstattung / Merkmale	Terrasse
Käuferprovision	3,57% incl. MwSt.
Kaufpreis	219.000 EUR



Objektbeschreibung

Auf den ersten Blick sieht das freistehende Eckgebäude in Orts- und Feldrandlage von Dittelsheim-Hessloch eigentlich aus wie ein ganz normales älteres, zweigeschossiges Einfamilienhaus. Und auch beim genaueren Hinsehen wird man nicht gleich erkennen, was alles in diesem Immobilien-Überraschungspakt enthalten ist.

Aber wir verraten es gerne: Außer dem ursprünglich um 1900 erbauten Einfamilienhaus wäre da noch – Achtung jetzt: eine völlig autark zu begehende, vermietete 3-Zimmerwohnung mit Terrasse, ein überdachter kleiner Innenhof, ein separater Büroraum mit WC, ein ebenerdiger Hobby-/Partyraum, Lagerräume, Gewölbe-/Weinkeller, Scheune, Garage und Garten. Ca. 404 m² beträgt die Grundstücksgröße.

Wenn das nicht ein super Preis-Nutzen-Verhältnis ist!

Nach der Grundsteinlegung wurden eine Aufstockung sowie Um- und Anbauten (zuletzt 1996) vorgenommen, welche das heutige Erscheinungsbild des Gebäudeensembles prägen.

Eine vor einigen Jahren angedachte Erweiterung um eine dritte Wohneinheit wurde nicht realisiert. Pläne hierfür existieren noch.

Vom idyllischen Innenhof aus hat das ca. 116 m² große Wohnhaus seinen Zugang.

Auf zwei Etagen verteilen sich 5-6 Zimmer, Küche, Duschbad, 2 WCs, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum. Eines der Zimmer im Obergeschoss ist mit einer Komplettduschkabine und Waschbecken ausgestattet.

Die vermietete Wohnung mit ca. 60 m² besteht aus Diele, Küche, Wohnzimmer, Eltern- und Kinderzimmer sowie einem Duschbad.

Besonderheiten bei den Grundrissen, wie teilweise versetzte Ebenen und aufeinanderfolgende Räume, sind bedingt durch die leichte Hanglage des Grundstücks und den langgestreckten Baukörper.

Die Ausstattung entspricht dem Geschmack des jeweiligem Renovierungszeitraums.

Aus dem Jahr ca.1995 stammt die Gas-Zentralheizung. Unterstützend kommt ein Pellet-Kaminofen in der Küche als nachhaltige und kostengünstige Wärmequelle zum Einsatz.

2009 wurde ein Teil der Fenster erneuert.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.03.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	363,80 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Unweit vom Ortskern und gleichzeitig naturnah, angrenzend an Weinberge und Felder! So lautet die Lagebeschreibung dieses Anwesens im idyllischen Dittelsheim-Heßloch.

Dittelsheim-Heßloch ist eine von elf eigenständigen Gemeinden, die zur Verbandsgemeinde Wonnegau gehören.

Noch immer ist die Landschaft hier landwirtschaftlich geprägt. Vor allem der Weinanbau profitiert von den günstigen klimatischen Bedingungen im südlichen Rheinhessen und ist deshalb ein wichtiger Wirtschaftszweig der Doppelgemeinde am Fuße des Kloppberges.

Die beschauliche Umgebung mit hohem Erholungsfaktor gepaart mit der guten Verkehrsanbindung des Standortes via A61/63 und B9 an das Rhein-Main-Gebiet bzw. den Rhein-Neckar-Raum wirkte sich in den letzten Jahren positiv auf die Einwohnerzahl aus. Gerade Familien schätzen die dörfliche Lebensqualität, bei der nachbarschaftliche Kontakte und das soziale Miteinander einen hohen Stellenwert besitzen.

Ganztagsbetreuung für den Nachwuchs bieten zwei Kindergärten und die Grundschule an. Diverse Vereine laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs werden von Discountern und Supermärkten in ca. 4-5 km Entfernung ergänzt.

Die umliegenden Städte Osthofen, Alzey, Worms oder Mainz erreichen Sie mit dem PKW in ca. 10 – 35 Minuten

Autofreie Mobilität stellt eine Buslinie sicher.





VERKAUFEN
VERMIETEN
VERTRAUEN

SEIT 1987
BASTIAN
Immobilien

+49 6241 6141
www.bastian-worms.de
info@bastian-worms.de

Headfoto



Außenansicht EFH



Außenansicht Gebäudeensemble



Außenansicht Gebäudeensemble



Gebäudeensemble und Garten



Außenansicht EFH





Überdachter Hof



Überdachter Hof



Diele EG, EFH



Küche EG, EFH



Pelletofen Küche, EFH



Zimmer EG, EFH





Wohn-Esszimmer EG, EFH



Wohn-Esszimmer EG, EFH



Treppenaufgang OG, EFH



Diele OG, EFH



Zimmer m. Dusche OG, EFH



Zimmer OG, EFH





Zimmer OG, EFH



Zugang Büroraum



Flur Büroraum



WC Büroraum



Büroraum



Gewölbe-Weinkeller





Gewölbe-Weinkeller



Zugang 3-Zimmerwohnung



Treppenaufgang 3-Zimmerwohnung



Eingangstür Wohnung



Terrasse



Garten

