

Doppelt gut wohnen – Zweifamilienhaus mit 196 m² und Doppelgarage zum Kauf in Gau-Algesheim



55435 Gau-Algesheim

Details

ImmoNr	478	Anzahl Zimmer	6
Objektart	Haus	Anzahl Schlafzimmer	4
Objekttyp	Zweifamilienhaus	Anzahl Badezimmer	2
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	ca. 538 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl sep. WC	2
Kaufpreis	489.970,00 €	Baujahr	1971
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt..	Zustand	Gepflegt
Wohnfläche	ca. 196 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis
		Endenergiebedarf	561,26 kWh/(m ² a)

Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

Salzstraße 6
55411 Bingen am Rhein

Tel./Mobil: 06721 987 84 46 / 0151 40068603

E-Mail: kneip@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de

Energieausweis gültig bis	08.10.2036	Stellplätze	2 Garagen
Baujahr lt.	1971	Balkon	Ja
Energieausweis		Terrasse	Ja
wesentlicher	Elektro	Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Energieträger		Dist. Kindergarten (km)	0,3 km
Energieeffizienzklasse	H	Dist. Grundschule (km)	0,3 km
Befuerung	Elektro	Dist. Realschule (km)	0,3 km
Boden	Fliesen, Parkett, PVC	Dist. Gymnasium (km)	6 km
Heizungsart	Nachtspeicherheizung	Dist. Autobahn (km)	3,8 km
Etagenzahl	2	Dist. Zentrum (km)	0,7 km

Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1971 bietet mit 196,20 m² Wohnfläche, zwei großzügigen Wohneinheiten und einem 538 m² großen Grundstück vielseitige Möglichkeiten, ob für mehrere Generationen, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Kapitalanlage.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei nahezu identisch geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss. Beide Einheiten überzeugen durch eine geräumige und gut nutzbare Raumaufteilung. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Terrasse mit Zugang zum Außenbereich, während die Wohnung im Obergeschoss durch einen Balkon ergänzt wird. Im Erdgeschoss sind zudem elektrische Rollläden vorhanden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch großzügige zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Eine Doppelgarage mit erneuerten elektrischen Hörmann-Garagentoren rundet das Platzangebot ab.

Die doppelt verglasten Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 1996. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde in den 1990er-Jahren modernisiert. Elektrik und Sanitärinstallationen stammen überwiegend aus dem Baujahr und bieten entsprechendes Modernisierungspotenzial.

Beheizt wird die Immobilie über elektrische Nachtspeicheröfen. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer.

Insgesamt bietet das Zweifamilienhaus eine solide Grundlage, viel Platz und interessante Möglichkeiten, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Sollten Sie Interesse an diesem besonderen Objekt zum Kauf in Gau-Algesheim haben, so nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf.

Gerne übermitteln wir Ihnen das ausführliche Exposé inklusive aller Unterlagen sowie unserem hochauflösenden 3D-Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

Zweifamilienhaus zum Kauf in Gau-Algesheim mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Baujahr 1971
- Grundstücksfläche 538 m²
- Wohnfläche 196,20 m²
- Zwei nahezu identisch geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen
- Erdgeschosswohnung mit Terrasse
- Obergeschosswohnung mit Balkon
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Doppelverglaste Kunststofffenster aus 1996
- Badezimmer im Erdgeschoss in den 1990er-Jahren modernisiert
- Elektrik und Sanitärinstallationen überwiegend aus dem Baujahr
- Beheizung über elektrische Nachtspeicheröfen
- Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer
- Komplett unterkellert
- Doppelgarage mit erneuerten elektrischen Hörmann-Garagentoren
- Vielseitig nutzbar für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger

Lage

Gau-Algesheim ist eine charmante Stadt im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz. Gelegen am Rande des Rhein Hessischen Hügellandes, bietet sie eine malerische Kulisse mit sanften Hügeln, Weinbergen und einer reizvollen ländlichen Umgebung. Die Stadt liegt etwa 20 Kilometer westlich von Mainz und ist sowohl über die Autobahn A60 als auch über die Bundesstraße B41 gut erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet garantiert.

Die Region rund um Gau-Algesheim ist bekannt für ihre ausgezeichneten Weine und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur, wie Wandern, Radfahren und Weinproben. Die Stadt selbst ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus historischem Charme und moderner Infrastruktur. Mit einer gut erhaltenen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und Restaurants sowie einem regen Vereinsleben bietet Gau-Algesheim alles, was das Herz begehrt.

Zudem verfügt die Stadt über eine sehr gute Bildungsinfrastruktur mit mehreren Kindergärten, einer Grundschule und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Die nahegelegenen Städte Mainz, Wiesbaden und Frankfurt am Main bieten zusätzliche kulturelle und wirtschaftliche Anziehungspunkte und machen Gau-Algesheim zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Pendler und Weinliebhaber gleichermaßen.

Sonstige Angaben

Als Ihr Experte für den Verkauf von Wohnimmobilien sind wir für vorgemerkte und bonitätsgeprüfte Kunden ständig auf der Suche nach Eigentumswohnungen und Häusern im Raum Ingelheim, Mainz, Bingen, Wiesbaden und Umgebung.

Haben Sie schon einmal über einen Verkauf nachgedacht?

Wir bieten Ihnen gerne eine kostenlose und unverbindliche Wertermittlung Ihrer Immobilie an!

Besuchen Sie jetzt unsere Homepage und lassen Sie Ihre Immobilie direkt und unverbindlich bewerten:

<https://www.hochdrei-immobilien.de/leistungen/immobilienbewertung.html>

Oder melden Sie sich telefonisch unter 06132 - 714 93 83.

Alternativ besuchen Sie uns auch persönlich in unserem Ladengeschäft in der Bahnhofstraße 22 in Ingelheim.

Wir freuen uns auf Sie!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Wohnzimmer EG



Terrasse



Eingangsbereich EG



Küche 1 EG



Küche 2 EG



Schlafzimmer EG



Zimmer EG



Flur EG



WC EG



Bad 1 EG



Bad 2 EG



Treppenhaus



Eingangsbereich 1.OG



Küche 1 1.OG



Küche 2 1.OG



Wohnzimmer 1 1.OG



Wohnzimmer 2 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Balkon 1.OG



Zimmer 1 1.OG



Zimmer 2 1.OG



Flur 1.OG



WC 1.OG



Bad 1.OG



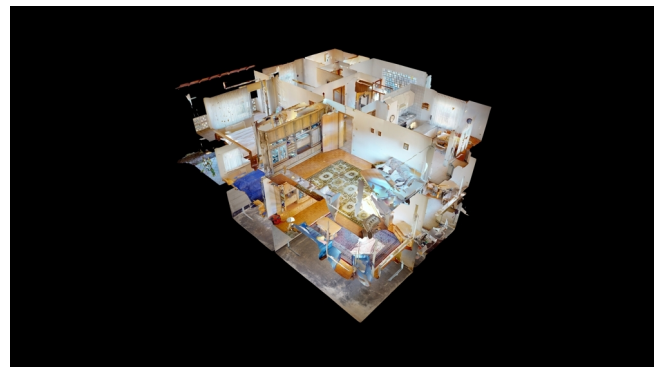
UG



Hausrückseite



Doppelgarage



Dollhouse-View



Hochdrei Immobilien 3

Erdgeschoss (1. WE)



Grundriss EG

Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

Salzstraße 6
55411 Bingen am Rhein

Tel./Mobil: 06721 987 84 46 / 0151 40068603

E-Mail: kneip@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de

1. Obergeschoss (2. WE)



Grundriss 1.OG

Untergeschoss



Grundriss UG

Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

Salzstraße 6
55411 Bingen am Rhein

Tel./Mobil: 06721 987 84 46 / 0151 40068603

E-Mail: kneip@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de