Ehemaliges Weingut mit viel Platz, Potenzial und traumhaftem Ausblick zum Kauf in Sankt Johann



55578 Sankt Johann

Details

ImmoNr	490	Nutzfläche	ca. 299 m²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	10
Objekttyp	Zweifamilienhaus	Anzahl Schlafzimmer	5
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	4
Vermarktungsart	Kauf	Grundstücksgröße	ca. 1.055 m²
Kaufpreis	439.000,00 €	Baujahr	1973
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt..	Zustand	Gepflegt
		Energieausweis	Bedarfsausweis
Wohnfläche	ca. 304 m²	Endenergiebedarf	239,46 kWh/(m²a)

Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

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

Salzstraße 6
55411 Bingen am Rhein

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

Energieausweis gültig bis	19.11.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2008
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Befeuerung	Öl
Boden	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung

Etagenzahl	2
Stellplätze	4 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Dist. Kindergarten (km)	2,5 km
Dist. Grundschule (km)	3,5 km
Dist. Realschule (km)	12 km
Dist. Gymnasium (km)	3 km
Dist. Autobahn (km)	4 km
Dist. Zentrum (km)	0,3 km

Beschreibung

Dieses ehemalige Weingut in Sankt Johann bietet mit ca. 304,21 m^2 Gesamtwohnfläche, einem großzügigen Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ideale Voraussetzungen für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das 1973 errichtete Wohnhaus wurde 1977 durch einen Anbau ergänzt, der 1994 zu einer Wohnung umgebaut wurde. Auf einem ca. 1.055 m^2 großen Grundstück in attraktiver Ortsrandlage präsentiert sich die Immobilie mit drei räumlich getrennten Wohnbereichen und einem traumhaften Blick über die umliegenden Weinberge.

Im Erdgeschoss des Haupthauses befindet sich ein Wohnbereich mit zwei Zimmern. Das Obergeschoss bietet mit fünf Zimmern großzügige Platzverhältnisse. Der Anbau verfügt über eine eigenständige, genehmigte Wohnung mit drei Zimmern und eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise zur Vermietung.

Die Wohnräume überzeugen durch ihre großzügige Gestaltung und angenehme Helligkeit.

Ein besonderes Highlight ist die große Halle im Erdgeschoss, die Platz für mehr als vier Fahrzeuge bietet und sich ebenso als Werkstatt, Lagerfläche oder für Hobbys eignet. Hinzu kommt ein beeindruckender Gewölbekeller mit zwei Gewölben, der den ursprünglichen Charakter des Weinguts unterstreicht.

Auch verschiedene Modernisierungen wurden vorgenommen. Die Fenster stammen teilweise aus 1994 und 2020. Im Erdgeschoss wurden 2012 Wasserleitungen und Elektrik erneuert, während im Obergeschoss das Badezimmer einschließlich der Wasserleitungen modernisiert wurde. Die Flachdächer der Anbauten wurden etwa 2016 erneuert. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung aus 2008.

Sollten Sie Interesse an diesem besonderen Objekt zum Kauf in Sankt Johann 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

Ehemaliges Weingut mit großzügigem Platzangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und folgenden Ausstattungsmerkmalen zum Kauf in Sankt Johann:

- Baujahr Wohnhaus 1973
- Anbau aus 1977, Umbau zur separaten Wohnung 1994
- Grundstücksfläche ca. 1.055 m^2
- Großzügige 304,21 m^2 Wohnfläche, verteilt auf drei räumlich getrennte Wohnbereiche
- Wohnbereich im Erdgeschoss des Haupthauses mit 2 Zimmern mit 55,07 m^2 Wohnfläche
- Wohnbereich im Obergeschoss des Haupthauses mit 5 Zimmern mit 149,70 m^2 Wohnfläche
- Separate, genehmigte Wohnung im Anbau mit 3 Zimmern mit 99,44 m^2 Wohnfläche
- Großzügige und helle Wohnräume mit traumhaften Blick über die Weinberge
- Badezimmer im Obergeschoss inklusive Wasserleitungen modernisiert
- Wasserleitungen und Elektrik im Erdgeschoss 2012 erneuert
- Fenster teilweise 1994 und teilweise 2020 erneuert
- Flachdächer der Anbauten ca. 2016 erneuert
- Ölheizung aus 2008
- Große Halle im Erdgeschoss mit Platz für mehr als vier Fahrzeuge
- Halle auch als Werkstatt oder Lagerfläche nutzbar
- Großer Gewölbekeller mit zwei Gewölben
- Vielseitige Nutz- und Abstellflächen
- Großzügiges Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Garten

Lage

Sankt Johann ist eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen. Eingebettet in die reizvolle Landschaft Rheinhessens bietet der Ort eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe, naturnahem Wohnen und guter Verkehrsanbindung.

Die Gemeinde zeichnet sich durch ihren gewachsenen Ortskern, eine angenehme Dorfgemeinschaft und die unmittelbare Nähe zur Natur aus. Weitläufige Felder, Weinberge und zahlreiche Spazier- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Besonders attraktiv ist die Lage zwischen den Städten Bad Kreuznach, Bingen, Alzey und Mainz. Über die nahe gelegene Autobahn A61 sowie die umliegenden Landstraßen sind die regionalen Wirtschaftszentren und das Rhein-Main-Gebiet gut erreichbar.

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in Sankt Johann und Umgebung:

Kindertagesstätte Sonnenschein in Sankt Johann

Grundschule in Sprendlingen

Weiterführende Schulen in Sprendlingen, Wörrstadt und Bad Kreuznach

Weitere Kindertagesstätten und Betreuungseinrichtungen in den umliegenden Gemeinden

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe zu Sprendlingen und den umliegenden Ortschaften gewährleistet. Hier befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants und weitere Dienstleistungsangebote.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld, dörflichem Charme und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte macht Sankt Johann zu einem attraktiven Wohnstandort. Insbesondere Familien, Paare und Ruhesuchende profitieren von der hohen Lebensqualität und der reizvollen Lage im Herzen Rheinhessens.

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.



Treppenhaus



Flur 1.OG



Wohnzimmer 1 1.OG



Wohnzimmer 2 1.OG



Aussicht



Esszimmer 1.OG

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



Küche 1.OG



Bad 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Zimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG



Flur 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



Wohnbereich 1 EG



Wohnbereich 2 EG



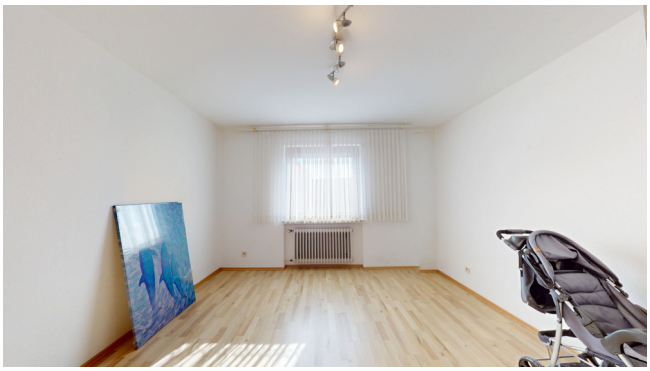
Küche EG



Bad 1 EG



Bad 2 EG



Schlafzimmer 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



Hof



Hof 2



Eingang Anbau



Eingangsbereich Anbau



Küche:Eingangsbereich Anbau



Küche Anbau

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



Flur Anbau



Bad Anbau



Schlafzimmer Anbau



Wohnzimmer Anbau



Terrasse Anbau



Garten 1

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



Garten 2



Garage 1



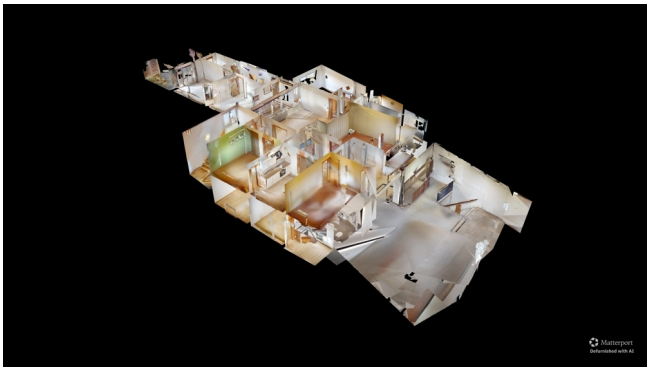
Garage 2



Garage 3



Gewölbekeller



Dollhouse-View

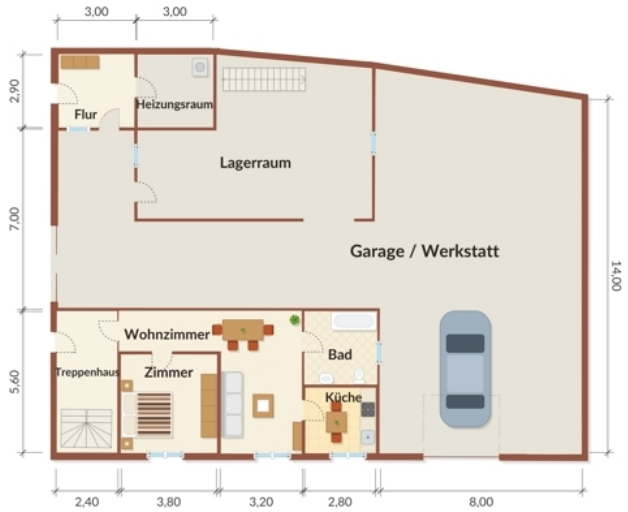
Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

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

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss EG

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss 1.OG

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

Anbau Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Anbau

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