# Vollunterkellerter Bungalow mit Garage und Terrasse zum Kauf in Daxweiler




55422 Daxweiler

## Details

| | |
|---|---|
| ImmoNr | 494 |
| Objektart | Haus |
| Objekttyp | Bungalow |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Kaufpreis | 249.000,00 € |
| Außen-Provision | 3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.. |
| Wohnfläche | ca. 100 $m^2$ |
| Anzahl Zimmer | 4 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Grundstücksgröße | ca. 675 $m^2$ |
| Baujahr | 1970 |
| Zustand | Gepflegt |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 299,67 kWh/($m^2$a) |
| Energieausweis gültig bis | 08.09.2036 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1992 |

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

| | |
|---|---|
| wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieeffizienzklasse | H |
| Befeuerung | Öl |
| Boden | Fliesen, Parkett |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Etagenzahl | 1 |
| Stellplätze | 1 Freiplatz<br>1 Garage |

| | |
|---|---|
| Terrasse | Ja |
| Verfügbar ab (Text) | ab sofort |
| Dist. Kindergarten (km) | 0,5 km |
| Dist. Grundschule (km) | 2,5 km |
| Dist. Realschule (km) | 7,5 km |
| Dist. Gymnasium (km) | 15 km |
| Dist. Autobahn (km) | 4,5 km |
| Dist. Zentrum (km) | 0,5 km |

## Beschreibung

Dieses Immobilienangebot in Daxweiler umfasst einen gepflegten Bungalow aus dem Jahr 1970 auf einem Grundstück von ca. 675 $m^2$.

Der Bungalow hat ca. 99,77 $m^2$ Wohnfläche. Im Erdgeschoss liegen drei flexibel nutzbare Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Dort befinden sich zwei Kellerräume, eine Waschküche, ein weiteres Badezimmer, der Heizungsraum und die integrierte Garage. Ein zusätzlicher Stellplatz ist vorhanden.

2021 wurden die Fenster größtenteils erneuert. Das Badezimmer wurde 2007 renoviert, Teile der Elektrik ca. 2010. 2025 kam ein Balkonkraftwerk dazu. Geheizt wird mit einer Ölheizung, das Warmwasser kommt über Solarthermie. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Optional kann das angrenzende, noch nicht erschlossene Baugrundstück mit ca. 1.468 $m^2$ zusätzlich erworben werden. Für dieses Grundstück gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Ob und in welchem Umfang es nach § 34 oder § 35 BauGB bebaut werden kann, muss eine baurechtliche Prüfung klären. Zusammen mit dem Bungalow wäre zum Beispiel ein großzügiges Familiendomizil mit weitläufigem Garten oder ein Mehrgenerationenkonzept denkbar.

Werden Bungalow und Baugrundstück an unterschiedliche Käufer verkauft, soll die Erschließung des hinteren Baugrundstücks durch eine entsprechende Baulast sowie eine im Grundbuch einzutragende Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) rechtlich gesichert werden. Damit soll die dauerhafte Erreichbarkeit des Baugrundstücks über das Grundstück des Bungalows gewährleistet werden.

Wenn Sie Interesse an diesem Objekt in Daxweiler haben, melden Sie sich gerne bei uns.

Gerne schicken wir Ihnen das ausführliche Exposé mit allen Unterlagen und unserem hochauflösenden 3D-Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

## Ausstattung

Bungalow mit folgenden Ausstattungsmerkmalen zum Kauf in Daxweiler:

- Baujahr 1970
- Wohnfläche ca. 99,77 $m^2$
- Grundstücksfläche ca. 675 $m^2$
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Drei flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne, 2007 renoviert
- Weiteres Badezimmer im Untergeschoss
- Große Terrasse
- Garten
- Komplett unterkellert
- Ölheizung, Warmwasser über Solarthermie
- Fenster größtenteils 2021 durch zweifach verglaste Kunststofffenster erneuert
- Stromverteilerkasten und Elektrik größtenteils ca. 2010 erneuert
- Balkonkraftwerk aus 2025
- Glasfaseranschluss
- Garage und Stellplatz
- Optional: angrenzendes Baugrundstück mit ca. 1.468 $m^2$ zusätzlich erwerbbar (kein rechtskräftiger Bebauungsplan, Bebaubarkeit nach § 34 oder § 35 BauGB muss baurechtlich geprüft werden)
- Bei einem getrennten Verkauf von Haus und Baugrundstück soll die Erschließung des Baugrundstücks durch eine entsprechende Baulast sowie eine im Grundbuch einzutragende Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) rechtlich gesichert werden.

## Lage

Daxweiler ist eine idyllisch gelegene Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg. Eingebettet in die waldreiche Landschaft des Hunsrücks verbindet der Ort naturnahes und ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Ein besonderer Standortvorteil ist die verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur A61. Über die nahegelegenen Anschlussstellen Stromberg und Rheinböllen besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Bingen, Koblenz sowie in das Rhein-Main-Gebiet. Auch Bad Kreuznach und Bingen am Rhein sind mit dem Auto gut erreichbar. Über Rheinböllen besteht zudem Anschluss an die B50 in Richtung Flughafen Frankfurt-Hahn.

Auch der öffentliche Personennahverkehr bindet Daxweiler an die Region an. Busverbindungen ermöglichen unter anderem Fahrten in Richtung Stromberg, Rheinböllen und Bingen und schaffen damit eine Verbindung zu weiteren Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitangeboten.

Familien profitieren von den Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten in Daxweiler und den umliegenden Gemeinden. Weiterführende Schulen sowie zusätzliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich insbesondere in Stromberg, Rheinböllen und den größeren Orten der Umgebung.

Die Umgebung ist geprägt von ausgedehnten Waldflächen und einer reizvollen Naturlandschaft. Zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und für weitere Freizeitaktivitäten bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Damit eignet sich Daxweiler besonders für Menschen, die ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld schätzen, gleichzeitig aber nicht auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten möchten. Gerade die Kombination aus ländlicher Wohnqualität, großzügigen Freiräumen und der Nähe zur A61 macht den Standort zu einer attraktiven Wohnlage im Hunsrück.

## 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 1



Wohnzimmer 2



Flur EG



Esszimmer 1



Esszimmer 2



Terrasse

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



Terrasse überdacht



Bad EG



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

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 UG



Bad UG



Kellerraum



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

## 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

## Erdgeschoss




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