

Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

# Familienraum mit vielen Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 23416012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 622 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	23416012
Wohnfläche	ca. 198 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1995
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	485.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	126.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.10.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Die Immobilie





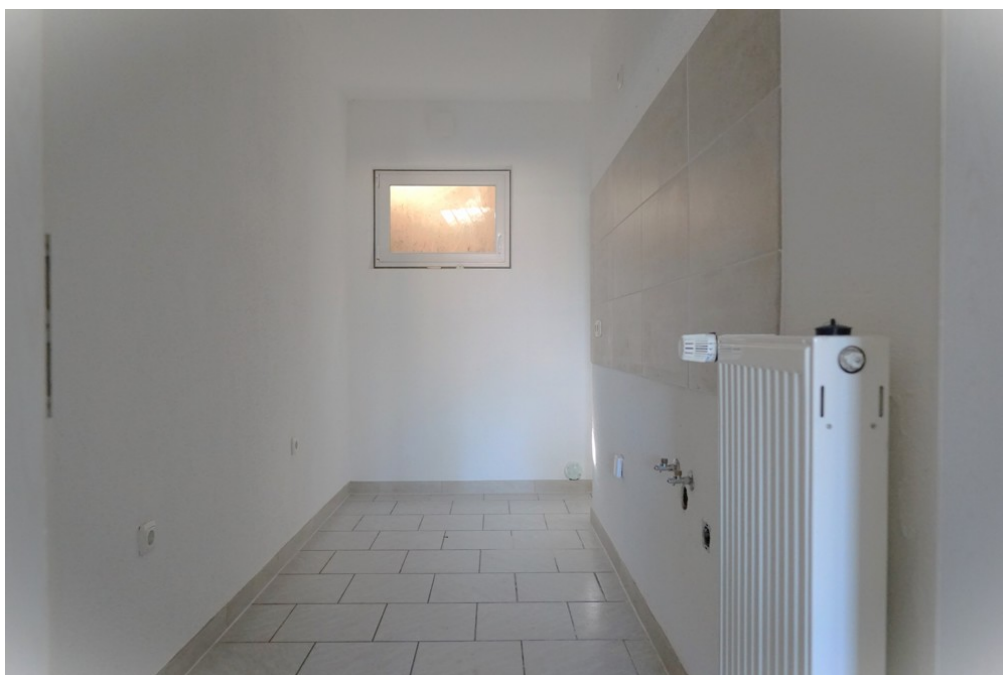
Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Die Immobilie



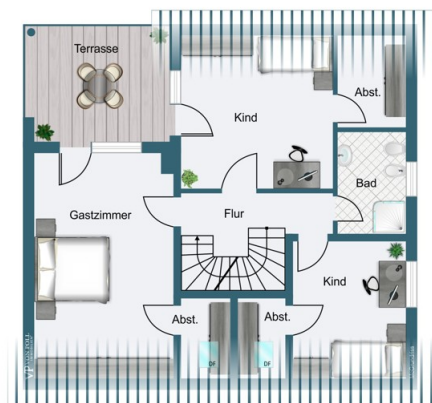
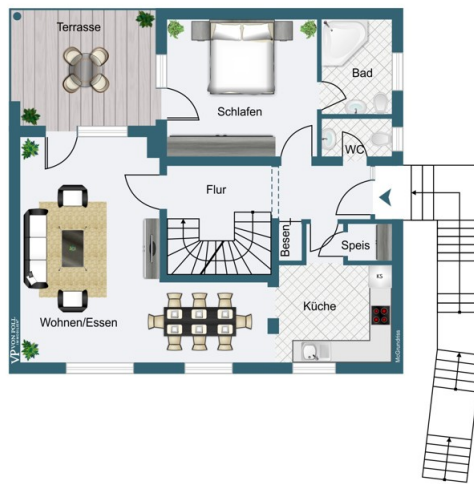
Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

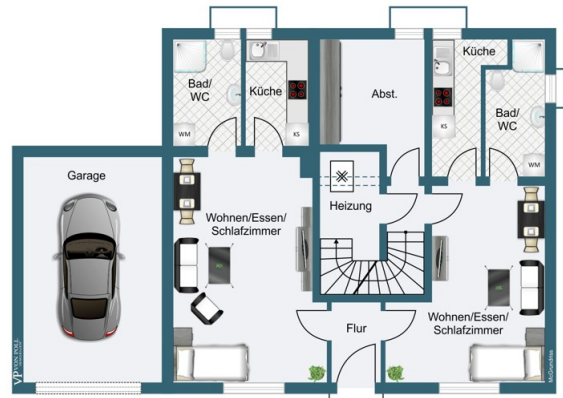
## Die Immobilie



Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Ein erster Eindruck

Ihr neuer Familientraum in bester Nachbarschaft liegt in einer ruhigen Wohnlage nahe Feldrand. Durch die Einliegerwohnung im Untergeschoss bietet dieses Einfamilienhaus Platz für die ganze Familie, auch Mehrgenerationen ist denkbar, oder Sie vermieten diese um Ihre Finanzierung zu vereinfachen. Über ein paar Treppenstufen an dem Seiteneingang gelangen Sie in den Hauptbereich der Immobilie. Hier im Erdgeschoss gelangt man von der geräumigen Küche in den offenen Wohn-/ Essbereich, der L-förmig angelegt ist und so durch die großzügigen Fensterflächen zu zwei Seiten und dem Zugang zu Garten und Terrasse keine Wünsche offen lässt. Durch die erhöhte Lage hat man bereits vom Erdgeschoss einen herrlichen Blick über die Dächer der Stadt. Passend zum Charme der ausgewählten Sprossenfenster ließe sich zudem ein Holzofen im Wohnbereich anschließen, wo Sie auch an kalten Tagen gemütliche Abende mit Ihren Liebsten verbringen können. Neben einem Gäste-WC steht Ihnen hier auf dieser Ebene ebenfalls ein Schlaf- oder Gästezimmer mit Bad en Suite zur Verfügung. Die drei weiteren Schlafzimmer im Dachgeschoss sind schön geschnitten und jeweils mit einem angrenzenden Ankleide-/ Abstellraum ausgestattet, wo sich beispielsweise Kinderspielsachen ideal unterbringen lassen. Das Tageslichtbad im Dachgeschoss ist mit einer Dusche versehen. Von der Loggia genießen Sie den schönen Blick ins Grüne und können Ihre Kinder beim Spielen im Garten beobachten. Der eingewachsene Garten bietet zwei Ebenen zum Spielen, ein schönes Hochbeet und Platz für bspw. einen kleinen Pool. Das Wohnkonzept ist bereits durch die Generationen zuvor sehr gut durchdacht worden und bietet heute die optimalen Voraussetzungen für ein, zwei oder vielleicht sogar drei Generationen. Einige Gewerke sind hier noch zu machen, sodass Sie sich Ihren Wohntraum nach Ihren Bedürfnissen optimieren können. Komfortabel gelangt man vom Parkplatz über den separaten Eingang in die Einliegerwohnung im Unterschoss, welches zur Straße hin ebenerdig ist. Hier könnte aufgrund der praktischen Raumaufteilung eine zweite Einliegerwohnung entstehen. Neben Unterbringung von Familienangehörigen, würde sich aber auch die Vermietung an bspw. Studenten der TU im benachbarten Bingen/ Büdesheim anbieten. Abgerundet wird dieses Angebot durch die Garage und 2-3 PKW-Stellplätze am Haus. Gestalten Sie sich Ihr besonderes Eigenheim mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Wohnlage.

Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Ausstattung und Details

- massiv gebautes Wohnhaus auf drei Ebenen
- Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigenem Zugang, weitere Einliegerwohnung zur rechten Seite hin denkbar
- Tageslichtbäder auf jeder Ebene
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Kinderzimmer mit angrenzenden Ankleide-/ Abstellräumen
- 2007 errichteter Kamin mit doppelwandigem Außenschornstein, dadurch Anschluss eines Holzofens im Wohnbereich möglich
- Gaszentralheizung von 1995
- Terrasse mit Garten
- Loggia im Dachgeschoss
- Glasfaser liegt bereits in der Straße
- Kabel- und Satellitenanschluss
- doppelt verglaste Sprossenfenster
- Parkflächen am Haus
- Garage, hier müsste das Dach saniert werden wegen Wassereintritt
- Grundschule, Kita und Spielplätze nur wenige Minuten zu Fuß entfernt

Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Alles zum Standort

Münster-Sarmsheim ist ein beliebter Weinort, der sich besonders durch die sehr gute Autobahnbindung und Nähe zu Bingen am Rhein auszeichnet. Ursprünglich wurden die beiden Gemeinden Münster und Sarmsheim um 1928 zum Weinort Münster-Sarmsheim verbunden, wo heute um die 3000 Einwohner leben. Ländlich geprägt und doch mitten in den Regionen wie Rhein-Main, Mainz-Wiesbaden-Ingelheim, Koblenz oder Bad Kreuznach. Denn dorthin sind nur 20 bis 45 Minuten. Hier lässt es sich gut „wohnen und leben“ und gleichzeitig an attraktiven Arbeitsplätzen in den nahen Wirtschaftsregionen arbeiten. Gerade nach einem langen Arbeitstag laden zahlreiche ortsansässige Weingüter zu einem gemütlichen Beisammensein auf ein schönes Glas Wein ein. Geprägt von einem vielfältigen Vereinsleben und der guten Infrastruktur sind hier auch diverse Einkaufsmöglichkeiten, ein Baumarkt, Kindergärten, Schulen und Ärzte zu erreichen. In nur halbstündlichen Abständen gelangt man über die Haltestelle Münster-Sarmsheim in nur wenigen Minuten mit dem Zug nach Bingen oder aber Bad Kreuznach.



Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 126.79 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23416012 - 55424 Münster-Sarmsheim – Münster-Sarmsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tina Göthling

---

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach  
E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)