Geisenheim / Johannisberg

Einziehen und sich Wohlfühlen - Geschmackvoll modernisiertes EFH in bevorzugter Lage in Geisenheim

??????? ????????: 25072002

???? ??????: 1.100.000 EUR • ?????????: ca. 247 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 711 m²

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ??? ?????

??????? ????????	25072002
?????????	ca. 247 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ??????????	1980
????? ??????????	3 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	1.100.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	????????????????? ????????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.07.2031
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	107.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1980

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

?? ???????

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

??? ????? ????????

Dieses geschmackvoll modernisierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung begeistert durch offene, flexible Grundrisse und ein lichterfülltes, exquisites Gestaltungskonzept.
Im Jahr 2022/23 bis heute wurde dieses großzügige Haus mit viel Liebe zum Detail modernisiert, auf den aktuellsten technischen Stand gebracht und mit außergewöhnlichem Stilempfinden neu ausgestattet.
Hier verbindet sich eine zeitlose Formensprache mit hochwertigen Materialien und neuestem Design zu einem besonderen Ambiente.

Ein großzügiges Entrée mit klaren Linien und modernem Design, eine Premiumküche samt Weinkühlschrank, maßgeschreinerte Einbauten und luxuriöse Badgestaltungen schaffen ein äußerst komfortables und großzügiges Wohnumfeld.
Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 170 m² (im EG und DG) und eröffnet mit seinen drei Schlafzimmern sowie drei hochwertig ausgestatteten Badezimmern viele Optionen, die sich unterschiedlichsten Lebenssituationen anpassen und vor allem Familien begeistern werden.
Das großzügige Erdgeschoss mit dem offenen Grundriss ist das Herzstück des Hauses. Der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit seinen großartigen Blickachsen ins Grüne und der überdachten Terrasse vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Gelassenheit.
Die moderne, offene Küchenlösung erfüllt alle Wünsche und von hier gelangen Sie direkt in den uneinsehbaren, angelegten Garten mit Pool.
Das Dachgeschoss ist der private Rückzugsort - mit seinen zwei Schlafräumen sowie zwei modernen Bädern.
Im Gartengeschoss befindet sich eine eigenständige Einliegerwohnung -
2 Zimmer, Küche, Bad bieten ausreichend Raum für Kinder, Au-Pair, Besuch oder Arbeitsfläche (Praxis, Büro...).
Weiterhin befindet sich im Keller die übliche Haustechnik, Heizung und Aufbewahrung, sowie Platz für Sauna und Fitness.
Das gepflegte und eingewachsene Grundstück in Toplage von
Geisenheim -Johannisberg bildet ein pflegeleichtes Outdoor-Refugium.
Komplettiert wird dieses anspruchsvolle Einfamilienhaus durch ein Doppel-Carport und ein Einzel-Carport.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen.
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir zur Besichtigung einen Bonitätsnachweis erfragen.

Wir freuen uns auf Sie!

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

????????????? ??? ???????

- Grundrissoptimierung, Umbau, Ausbau 2022 /2023
(Offene Küche, Büro, Gäste-Bad, Ausbau Dachgeschoss: 2 Bäder, 2 Zimmer)
- Minimalistische, hochwertige Ausstattung
- Funktionale Präzision, Italienisches Design
- Kunststofffenster DV (neu 2014)
- Dachflächenfenster im DG neu 2022
- Klimaanlage im DG neu 2022
- Heizkörper im DG neu 2022
- Kaminofen neu 2022
- Fussböden neu 2022 (Fliesen, Holzdielen)
- Holztüren mit Drückergarnitur neu 2022
- Küche mit hochwertigen Geräten neu 2023
- Hauselektrik neu 2022
- Alarmanlage neu 2022
- Innenraumüberwachung neu 2022
- Heizung (Gas) neu 2024
- Außenanlage mit Pool neu 2022
- Pergola neu gestrichen 2023
- Einzäunung Grundstück (Sichtschutz) neu 2022
- Carport mit 2 Stellplätzen
- Carport 1 Stellplatz

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

??? ??? ??? ??????????

Die Weinstadt Geisenheim mit ihren Stadtteilen Johannisberg, Marienthal und Stephanshausen liegt inmitten der Kultur-, Wein- und Rheinlandschaft Rheingau, die sehr viel von ihrem ursprünglichen Charakter bewahrt hat. Johannisberg liegt zwischen Weinbergen und Wäldern und bietet neben zahlreichen Einkehrmöglichkeiten viel Natur und Ruhe.
Das Unesco-Welterbe Oberes Mittelrheintal mit seinen berühmten Rebhängen und den wunderbaren Burgen, Schlössern und Ruinen entlang des romantischen Rheins, Kultur und Bildung sowie der Wein prägen das Lebensgefühl der Stadt.
Eine gute Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Apotheken, Kindergärten und neun Schulen; darunter die Hochschule Geisenheim University, eine weltweit anerkannte Forschungs- und Ausbildungsstätte für Wein-, Obst- und Gartenbau, Getränketechnologie, Landschaftsarchitektur und urbane Gestaltung, machen die Stadt Geisenheim zu einem attraktiven Wohnstandort.
Verschiedene Ausflugsziele wie z.B. die Abtei St. Hildegard, das Kloster Marienthal, das Niederwalddenkmal sowie Schloss Vollrads und Schloss Johannisberg sind mit einem Spaziergang bequem zu erreichen.

Geisenheim bietet eine günstige Verkehrsanbindung an die A 60/61 und
A 63. Somit können die Rhein-Main-Metropolen Wiesbaden (ca. 25 km) über die B42, Mainz (ca. 31 km) über die B42 und Frankfurt (ca. 60km) über die A66 und die B42 gut erreicht werden.

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.7.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
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.

??????? ????????: 25072002 - 65366 Geisenheim / Johannisberg

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville
Tel.: +49 6123 - 79 317 0
E-Mail: rheingau@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com