

# Exklusives Wohnambiente, sonniges Traumhaus, unverb. Weitblick, Terrassen, Garten, Wohnen+Büro, 2WE



55452 Guldental

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

Scout-ID: 144478713



## Ihr Ansprechpartner:

Pfarrushof Immobilien u. Baubetreuung

Frau Bianca Kraft

E-Mail: [kraft@pfarrushof-immobilien.de](mailto:kraft@pfarrushof-immobilien.de)

Web: <http://www.pfarrushof-immobilien.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	579,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1997
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	162,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1997
Bezugsfrei ab:	01.10.2023
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Carport
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 2,98 % inkl. MwSt.  
Käuferprovision

# Exklusives Wohnambiente, sonniges Traumhaus, unverb. Weitblick, Terrassen, Garten, Wohnen+Büro, 2WE



55452 Guldental

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

In wunderbarer Halbhöhenlage, nur 8 km von Bad Kreuznach entfernt, erhalten Sie ein massiv gebautes Architektenhaus mit Einliegerwohnung.

Von allen drei Etagen, von Galerie im Dachgeschoss bis Gartengeschoss, erhalten Sie einen fantastischen Weitblick!

Ein Sonnenhaus mit hochwertig angelegter Terrassen- und Gartenanlage, Panoramafenster, exklusiver Innen-Ausstattung, Kamin im Wohnzimmer, großzügige, moderne Wohnraumgestaltung, sowie eine 1a-Objekt-Pflege, samt allen Modernisierungen, lassen die Immobilie wie neuwertig erscheinen.

Ein Traumobjekt zum Wohnen für die Familie. Die unterste Etage eignet sich für Ihr Büro oder als Wohnung. Eine Teilungserklärung liegt vor, daher auch getrennt veräußerbar, falls gewünscht!

In kurzen Stichpunkten die Vorzüge dieser Immobilie:

- Highlight **\*Weitblick\*** von Galerie bis unterste Wohnebene
- ruhige Wohnlage in Anliegerstraße
- kein Sanierungsstau
- \*Koffer packen und Einziehen\*
- Terrassen im EG + UG,
- hochwertig angelegte Gartenebene
- Galerie im DG, Wohnraum bis unter den First

Eine Beschreibung und Bilder können das Wohnerlebnis dieser Immobilie nicht ersetzen.

Ein Einzelstück, dass Sie begeistern wird!

Sie erhalten folgende Wohnraumaufteilung:

Erdgeschoss:

Windfang mit Garderobe, Gäste-WC, Wohndiele mit großzügigem offen gestalteten Essbereich zum geräumigen Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin und Zugang zum Highlight **\*Balkon mit himmlischem Blick\***. Küche und Hauswirtschaftsraum jeweils mit Zugang zur angelegten Sonnenterrasse.

Im Dachgeschoss befindet sich eine wunderbare Galerieetage mit Wohnzimmer, Eltern-Schlafzimmer mit getrenntem Ankleidezimmer und Durchgang zum Masterbad, Kinder- oder Gästezimmer.

Im Untergeschoss (Gartenebene) erhalten Sie eine ideal aufgeteilte Terrassen-Wohnung mit 2 Zimmer, Küche, Duschbad, Abstellraum.

(Eigenständig abgetrennte Wohneinheit, eventuell. für Ihr Büro, Eltern, Au-pair, Homeoffice...)

2 Kellerräume und ein Heiz- und Öllagerraum befinden sich ebenfalls im Gartengeschoss.

Auf EG-Ebene (außerhalb des Hauses und hinter dem Carport) geschlossener Lager- und Fahrradraum mit Mülleinhausung.

Auf Gartengeschoss-Ebene (außerhalb des Hauses) befindet sich ein geschlossener Garten- und Handwerksraum.

Parken Sie Ihre Fahrzeuge bequem vor der Haustür im Carport.

## Ausstattung:

Hochwertige top gepflegte Bodenbeläge im gesamten Wohnbereich;

-Holz-Parkett, kanadischer Ahorn, englischer Verband, Schiffsboden 10mm

4 \*Oberflächenversiegelt

- Innentüren Holz, Esche weiß

- Treppe belegt mit Holzboden, kanadischer Ahorn

- Diele, Flur gefliest

Modernisierungen;

- 2015 komplette Neuplanung und Herstellung der gesamten Außen- und Gartenanlage mit Pflasterung und Terrassengestaltung, incl. Zufahrt, Eingangsbereich uvm.

-2018 Warmwasserspeicher erneuert

-2020 Energetische Sanierung der Heizungsanlage

-2022 Erneuerung der Außenmarkisen (Bespannungen und Motoren erneuert, Fensterwartung

- Schüco Qualitätsfenster in Aluminiumausführung doppelt isolierverglast

- Holzmassivparkett im Wohnbereich, Fliesen in Diele und Küche

Die untere Gartenebene wurde mit Bewässerungs-System ausgestattet, eingezäunt und mit Bäumen bepflanz.

Einfach himmlisch!

Info:

Vom Tischler angefertigte Einbau- schränke ( z.B. im Ankleidezimmer, Hauswirtschaftsraum, komplette eingebaute Büromöblierung mit Küche im Gartengeschoss; ebenso angefertigt, die hochwertige Einbauküche im Erdgeschoss -gegen Abstandszahlung Übernahme möglich-

Weitere Informatinen, Grundrisse, Berechnungen und Flurplan erhalten Sie auf Anfrage in unserem Büro.

## Lage:

Nur 8 Min. nach Bad Kreuznach, gute Stadtbussverbindung, zur AB-Anschlussstelle in Waldlaubersheim nur 5 Minuten A60/61, nur 40 km Mainz/Wiesbaden.

Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, zwei Kindergärten, Grundschule, Bäcker, Sparkasse, Sportvereine, (Fußball, Tennis, Turnen uvm.), Stadtbusanbindung.

# Exklusives Wohnambiente, sonniges Traumhaus, unverb. Weitblick, Terrassen, Garten, Wohnen+Büro, 2WE



55452 Guldental

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

Sportvereine, (Fußball, Tennis, Turnen uvm.), Stadtbusanbindung.

Viel Natur rundum, schnell in den Weinbergern spazieren, im Wald joggen, am Guldenbach erholen.

## Sonstiges:

### Verbraucherinformationen

Der Makler-Vertrag mit Pfarriushof-Immobilien kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Die Käufer- Courtage in Höhe von 2,98% inkl. MwSt. ist in gleicher Höhe mit dem Verkäufer vereinbart.

1. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Diese basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. vom Verkäufer übermittelt wurden.

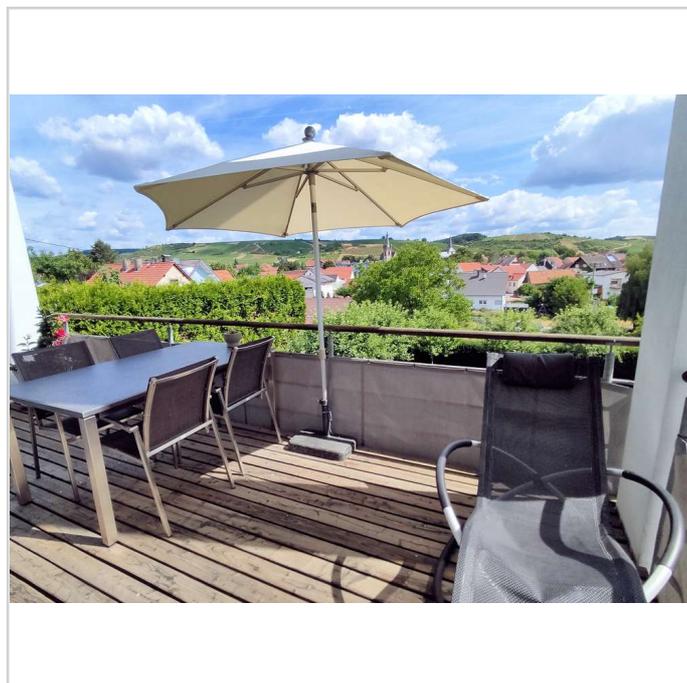
2. Es besteht ein Widerrufsrecht

3. Immobilienvermittlung:

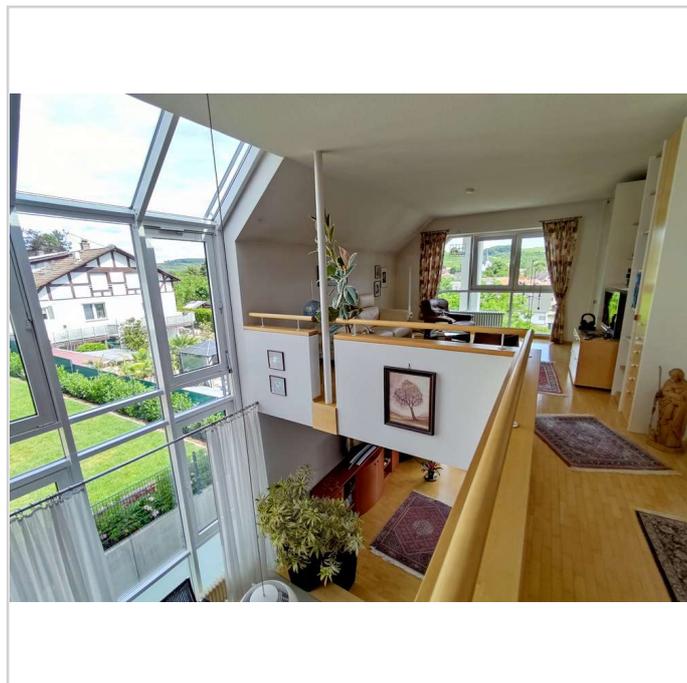
Pfarriushof-Immobilien, Pfarriustr.15, 55452 Guldental, Tel 06707 961144, e-Mail: info@pfarriushof-immobilien.de

4. Datenschutz siehe Link <https://www.pfarriushof-immobilien.de/datenschutz/>

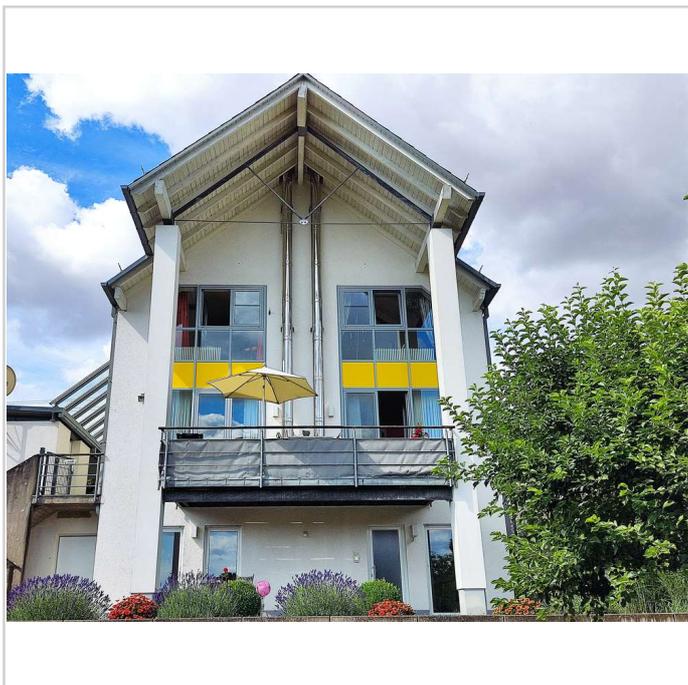
Gerne beantworten wir Ihnen weitere Fragen und besichtigen mit Ihnen die Immobilie.



großer Balkon mit herrl. Blick



Panoramafenster Galerieebene



Gartenansicht

Exklusives Wohnambiente, sonniges Traumhaus, unverb. Weitblick, Terrassen, Garten, Wohnen+Büro, 2WE



55452 Guldental

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Wohnen Galerie DG



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exklusives Wohnambiente, sonniges Traumhaus, unverb. Weitblick, Terrassen, Garten, Wohnen+Büro, 2WE



55452 Guldental

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Küche



uneinsehbare Sonnenterrasse



ebene Gartenanlage



Terrasse Gartengeschoss

Exklusives Wohnambiente, sonniges Traumhaus, unverb. Weitblick, Terrassen, Garten, Wohnen+Büro, 2WE



55452 Guldental

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Büro ELW



Küche ELW



Duschbad ELW



Flur Büro (ELW)

Exklusives Wohnambiente, sonniges Traumhaus, unverb. Weitblick, Terrassen, Garten, Wohnen+Büro, 2WE



55452 Guldental

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Elternbad im DG



Ankleidezimmer



Hauseingang und Carport



Einfach himmlisch

Exklusives Wohnambiente, sonniges Traumhaus, unverb. Weitblick, Terrassen, Garten, Wohnen+Büro, 2WE



55452 Guldental

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Pfarriusstraße 15 · 55452 Guldental  
Telefon: 0 67 07 / 96 11 44  
Telefax: 0 67 07 / 85 44  
Mobil: 01 70 / 85 18 685

E-Mail: [info@pfarriushof-immobilien.de](mailto:info@pfarriushof-immobilien.de)  
Internet: [www.pfarriushof-immobilien.de](http://www.pfarriushof-immobilien.de)

Verkauf Bewertung Vermietung

Exklusives Wohnambiente, sonniges Traumhaus, unverb. Weitblick, Terrassen, Garten, Wohnen+Büro, 2WE



55452 Guldental

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

