

Einfamilienhaus für die Familie mit eingewachsenem Garten



Weyerweg 13, 55424 Münster-Sarmsheim

Objekt-ID 2070 | Wohnfläche ca. 257m² | Angebotspreis 440.000€ | Baujahr 1981 | Grundstücksfläche ca. 748m²

Herzlich Willkommen bei diesem exklusiven Angebot von PFALZGRAF Immobilien!

Mit diesem Exposé möchten wir Ihnen einen möglichst umfassenden und realistischen Ersteindruck dieser Immobilie vermitteln. Für weitergehende Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit telefonisch oder per E-Mail zu Ihrer Verfügung und freuen uns, Ihnen Ihre Traumimmobilie in einem ausführlichen Vor-Ort-Termin zu präsentieren.

Ihr Ansprechpartner

Markus Wanning

Geschäftsführer & Zertifizierter Verwalter (IHK)

Telefon: 0159 / 0644 4627

E-Mail: wanning@pfalzgraf.immo



Ihre Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei der passenden Finanzierung für Ihr Kaufvorhaben. Hierfür arbeiten wir mit professionellen Finanzierungsberatern zusammen. Sprechen Sie uns gerne unverbindlich an!

FAMILIÄRES WOHNEN IN RUHIGER LAGE

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in einer der ruhigsten Lagen von Münster-Sarmsheim. Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse mit direktem Weinbergzugang im Weyerweg und bietet einen wunderschönen Blick in den eigenen Garten. Eingebettet in eine hervorragende Nachbarschaft direkt angrenzend an den ruhigen Wald in Richtung Weiler können Sie sich hier mit Ihrer Familie wohlfühlen.

Das im Jahr 1981 erbaute, Einfamilienhaus überzeugt mit einer Bruttogrundfläche von ca. 257m², verteilt auf drei Etagen. Im Kellergeschoss befinden sich Lagerräume, Waschräume und die Garage sowie Heizraum. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang in den Garten, Küche und drei Zimmer. Das Obergeschoss bietet weitere Zimmer für die Kinder oder als Homeoffice mit einem Balkon.

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Münster-Sarmsheim bietet die seltene Gelegenheit für alle, die ein großes Grundstück für einen passablen Preis suchen. Die traumhafte Lage, kombiniert mit der großzügigen Wohnfläche und dem Blick in den eigenen Garten, macht diese Immobilie zu einem echten Juwel.

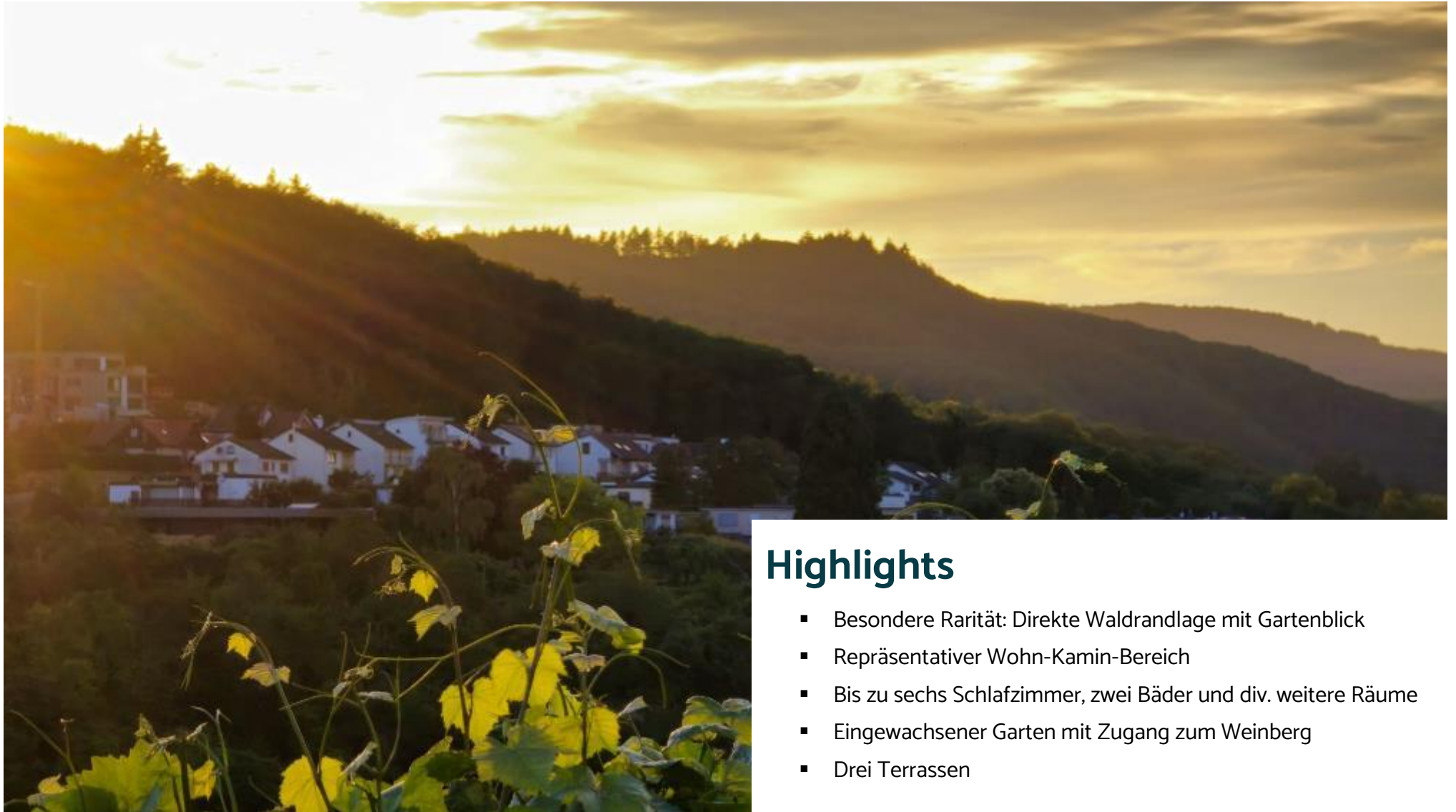
Nach ein paar kleineren Renovierungsarbeiten erstrahlt diese Immobilie in neuem Glanz ganz nach Ihrem Geschmack!

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



ca. 850m² Grundstücksfläche
in ruhiger Lage

ca. 257² Wohnfläche
zzgl. ca. 50m² Nutzfläche



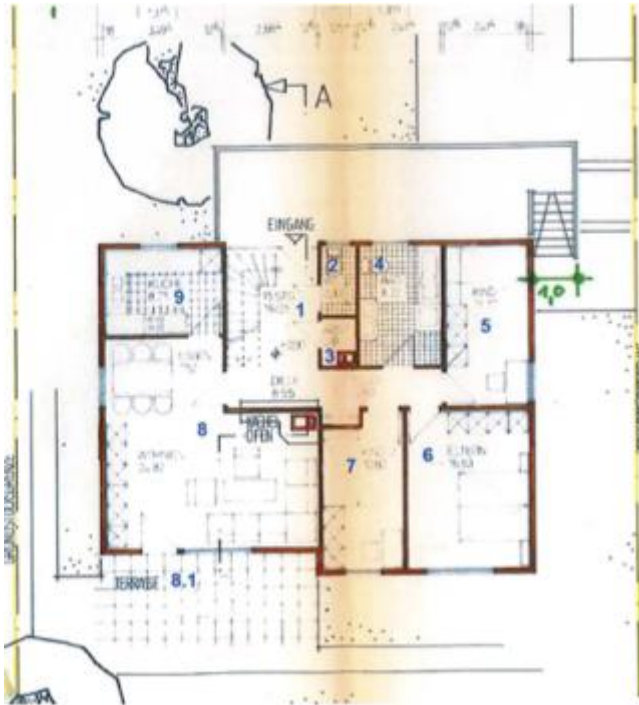
Highlights

- Besondere Rarität: Direkte Waldrandlage mit Gartenblick
- Repräsentativer Wohn-Kamin-Bereich
- Bis zu sechs Schlafzimmer, zwei Bäder und div. weitere Räume
- Eingewachsener Garten mit Zugang zum Weinberg
- Drei Terrassen

DAS ERDGESCHOSS

Über den straßenseitigen Hauseingang betreten Sie Ihren einladenden Eingangsbereich, der Zugang in die drei Zimmer sowie das Gäste-WC, das Badezimmer und Abstellkammer bietet.

Rechts befindet sich Wohnzimmer mit Gartenzugang und die Küche nach Süden. Vom Schlafzimmer haben Sie in der linken Haushälfte einen Blick in den eigenen Garten. Weitere zwei Zimmer bieten sich als Homeoffice, Ankleidezimmer oder Kinderzimmer an.



















Home Office



Gäste WC



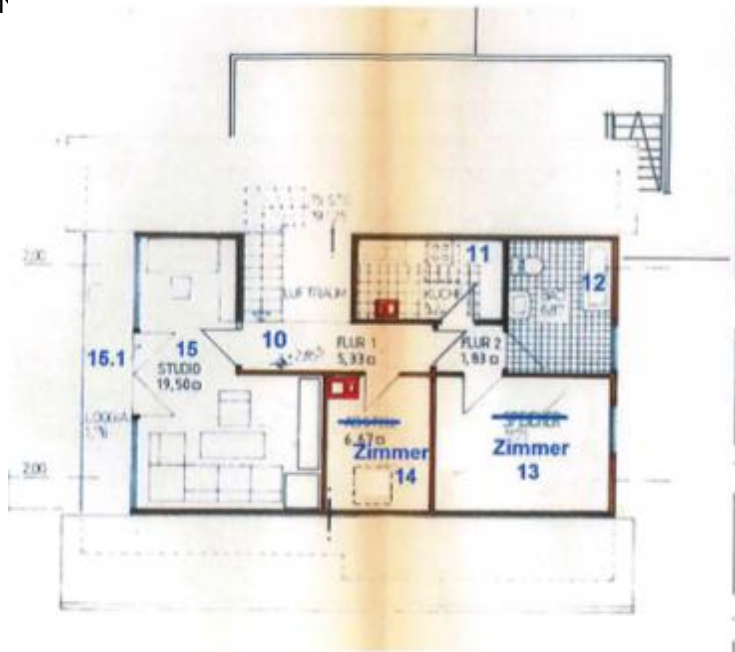


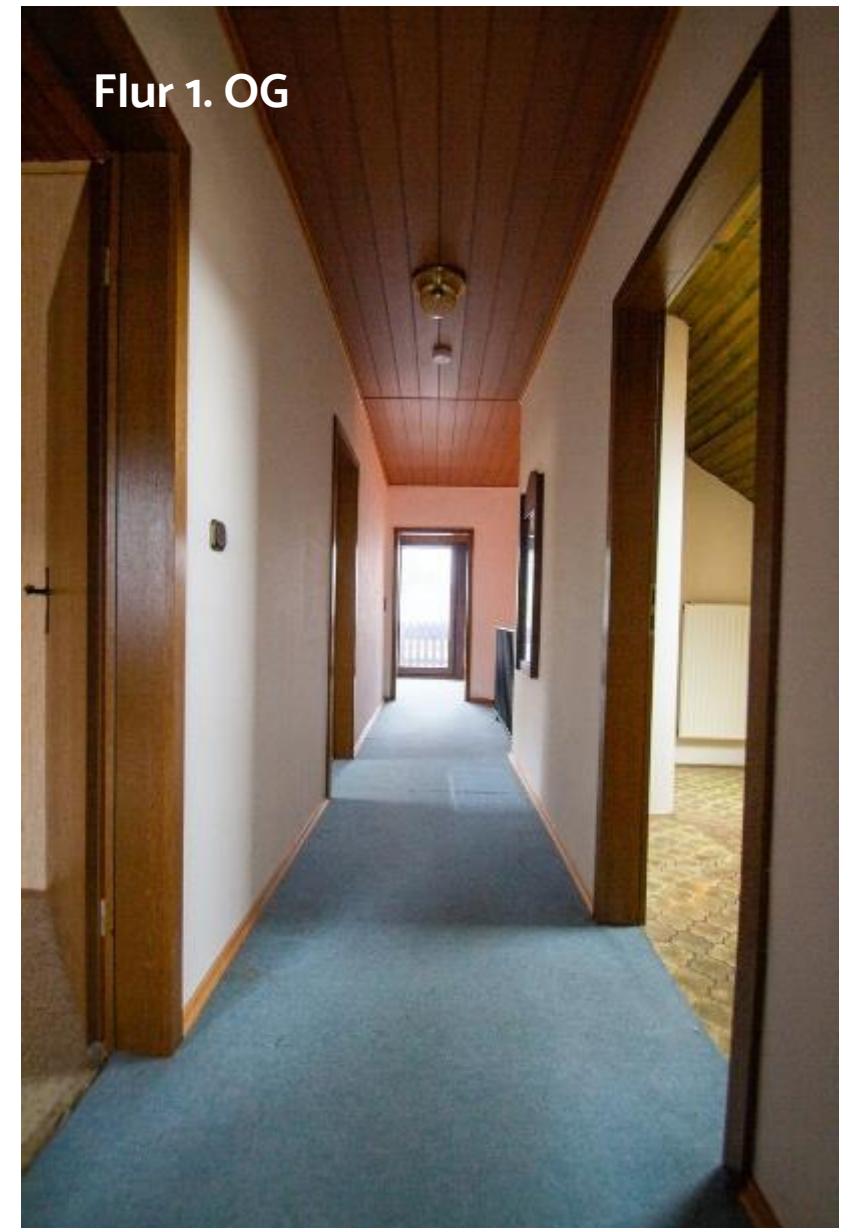
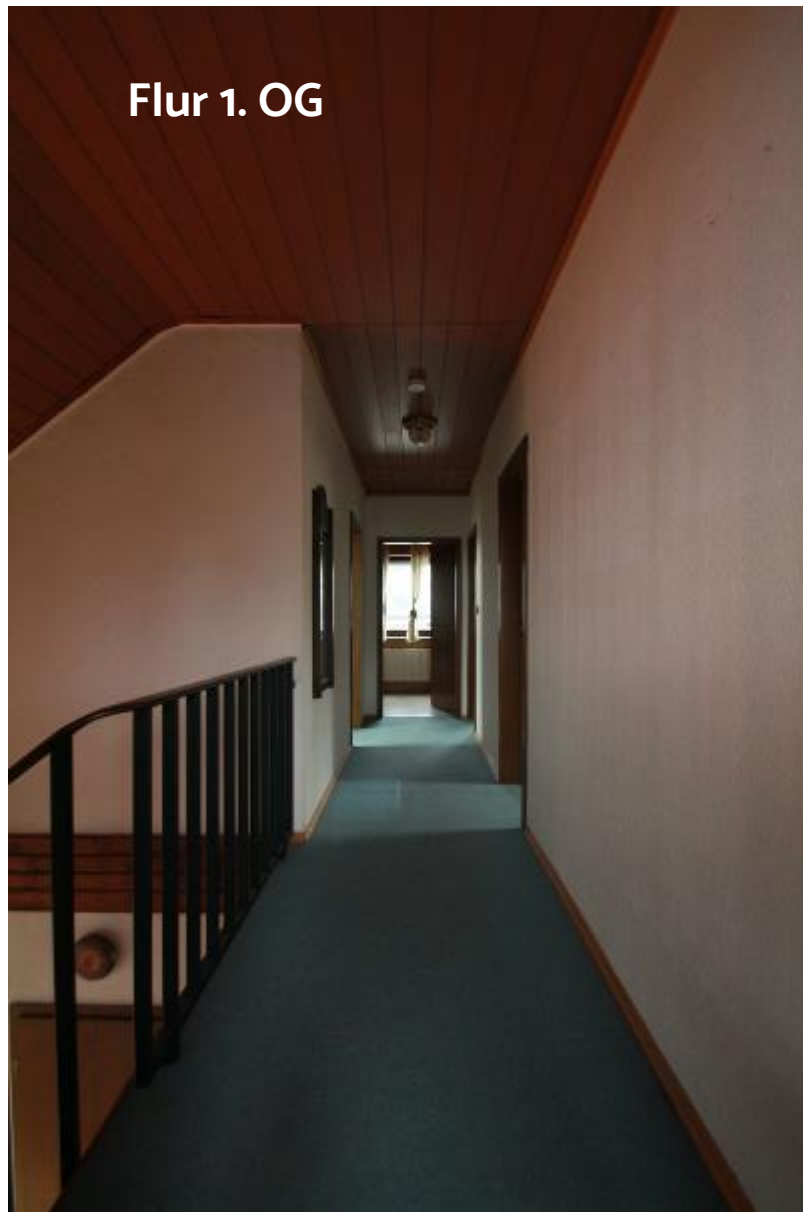
DAS 1. OBERGESCHOSS

Über die Treppe in der Diele erreichen Sie das erste Obergeschoss. Dieses ist aktuell zu Wohnzwecken ausgebaut und verfügt über ein wunderschönes Studio-Zimmer mit Balkon mit Ostausrichtung. Weiterhin verfügt das Obergeschoss 3 weitere Zimmer zur vielfältigen

Im 1. Obergeschoss befindet sich noch ein voll ausgebautes Badezimmer und Küchenraum.

Das 1. Obergeschoss könnte auch als Einliegerwohnung ausgebaut werden. Mit minimalen Aufwand ließe sich hier eine Einliegerwohnung realisieren, was auch in den originären Plänen des Hauses so vorgesehen war.







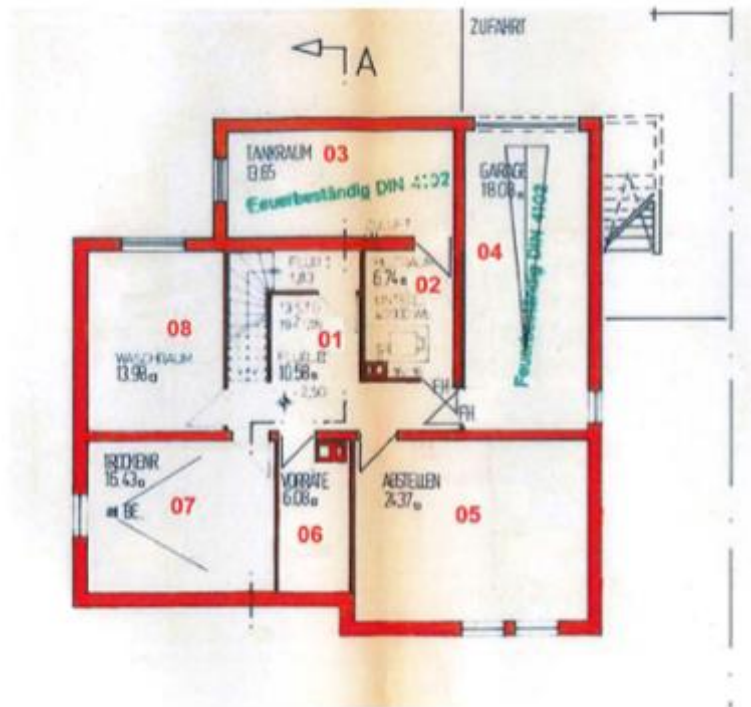




DAS KELLERGEHOSS

Sie brauchen Platz für Ihr Hobby? Sei es an Motorrädern, Fahrrädern oder Autos zu schrauben oder der Hobby-Keller für ein Bastelhobby. Dieser Keller bietet genügend Platz für alle Hobbys. Auch genügend Stauraum ist verfügbar in einer separaten Speisekammer.

Grundriss als Positionsplan – Kellergeschoss – kein Maßstab –



Sie können ebenfalls ein vollwertigen Raum mit Fenster im Souterrain errichten, eventuell als Gästezimmer. Eine separate Waschküche mit Anschluss ist vorhanden im Kellergeschoss.

Über die Garage erreichen Sie das Kellergeschoss als auch über eine Innentreppe. Die Garage bietet Platz für 2 KFZ Stellplätze und direkten Zugang zu einer Werkstatt.

Im Keller befindet sich zusätzlich noch der Heizraum mit einer Ölheizung aus 1989. Ideal für eine Förderung und Umrüstung auf modernen Energieträger mit angeschlossenen Tankraum.





Hobbyraum



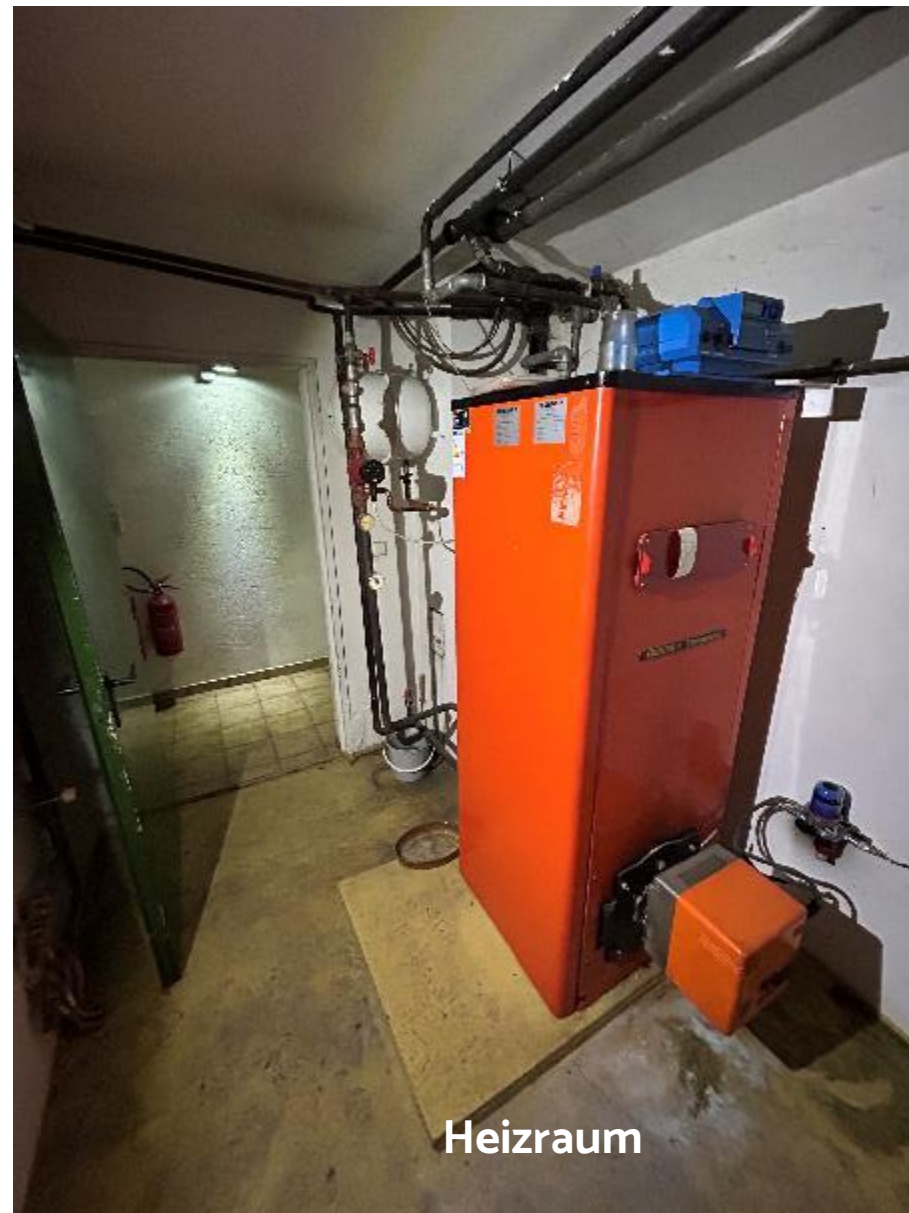






Garage mit Werkstatt







Küche

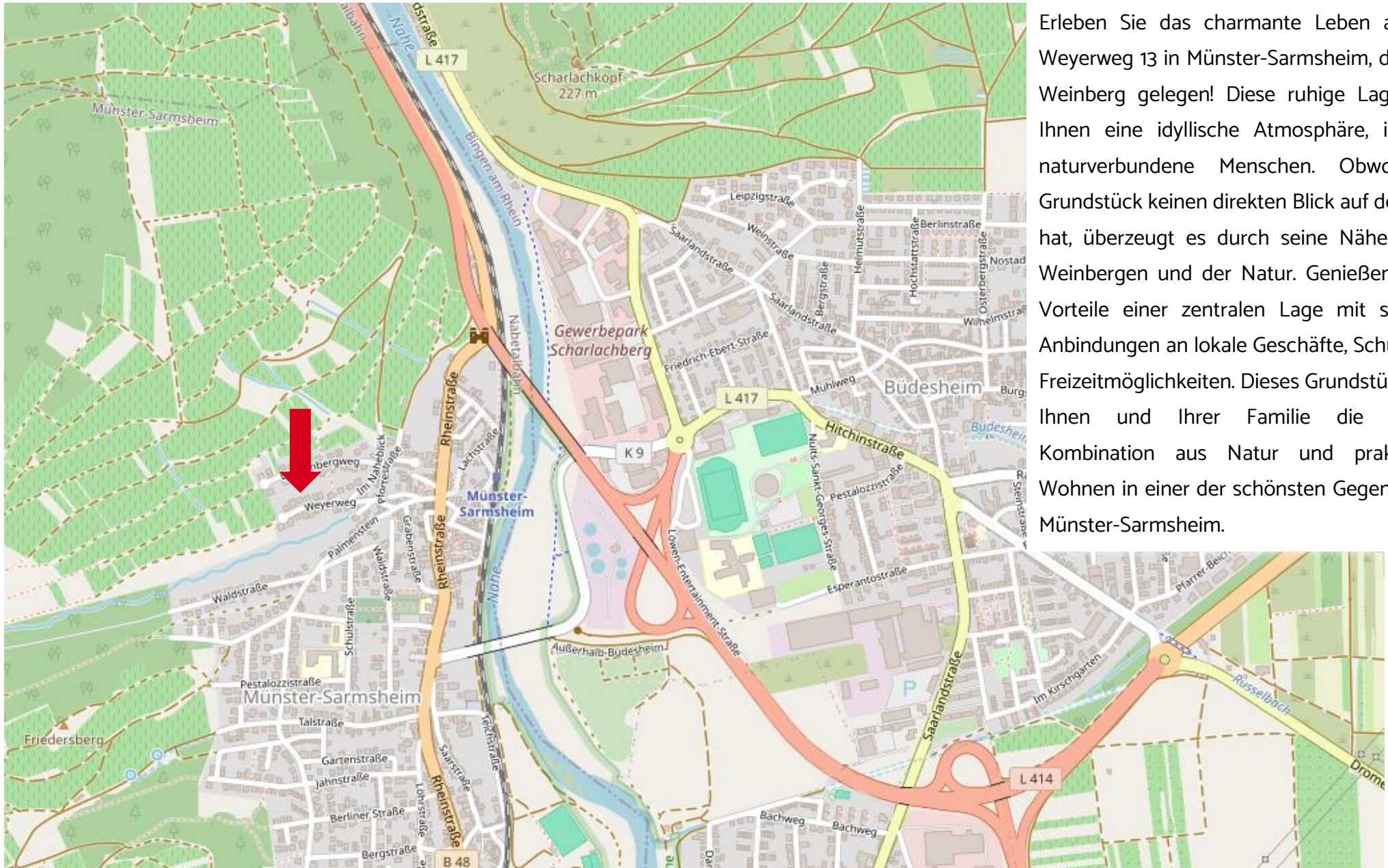
HÖCHSTE LEBENSQUALITÄT AM TOR ZUM WELTKULTURERBE

Von Bingen bis Koblenz erstreckt sich das einzigartige UNESCO Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ mit der sagenumwogenen Lorely, mittelalterlichen Burgen und einer atemberaubenden landschaftlichen Extravaganz.









Erleben Sie das charmante Leben auf dem Weyerweg 13 in Münster-Sarmsheim, direkt am Weinberg gelegen! Diese ruhige Lage bietet Ihnen eine idyllische Atmosphäre, ideal für naturverbundene Menschen. Obwohl das Grundstück keinen direkten Blick auf den Rhein hat, überzeugt es durch seine Nähe zu den Weinbergen und der Natur. Genießen Sie die Vorteile einer zentralen Lage mit schnellen Anbindungen an lokale Geschäfte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Dieses Grundstück bietet Ihnen und Ihrer Familie die perfekte Kombination aus Natur und praktischem Wohnen in einer der schönsten Gegenden von Münster-Sarmsheim.

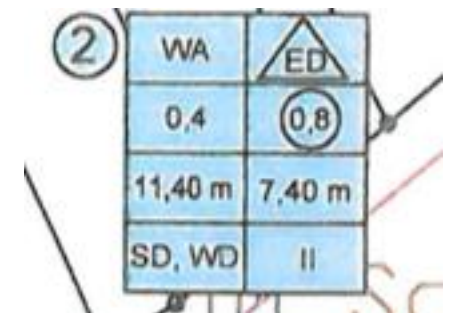
Sie möchten Ihr hochindividuelles Juwel schaffen?

Das Grundstück eignet sich selbstverständlich auch zur Verwirklichung Ihrer persönlichen Träume: Ein **Neubau** ist im Rahmen des geltenden Bebauungsplans möglich. Durch die vorhandene Immobilie haben Sie bereits jetzt eine reale Vorstellung der Aussichten und Bezugspunkte. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zu einem möglichen Bauvorhaben beratend zu Ihrer Seite.

Die wichtigsten Fakten aus dem publizierten Bebauungsplan vom 10.10.2017 spiegeln wir gerne bereits jetzt:

- Anzahl zulässiger Vollgeschosse: 2
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8
- Dachneigung 20 bis 40°
- Traufhöhe: 7,40 m
- Firsthöhe: 11,40 m

Offizielle und rechtsverbindliche Angaben können Sie bei der Verbandsgemeinde Rhein Nahe erhalten. Die Umsetzbarkeit Ihres Bauvorhabens ist mit der Baubehörde sowie Ihrem Architekten zu bestimmen. Die unsererseits gemachten Angaben sind insofern nicht rechtsverbindlich.



Fakten und weitere Angaben

- **Grundstücksangaben:**
 - Gemarkung Münster-Sarmsheim, Flur 21 Flurstück 37/1
 - Grundstücksgröße: ca. 754m²
 - Bebaubar lt. Bebauungsplan

- **Hausangaben:**
 - Erbaut 1981
 - Wohnfläche: ca. 257m²
 - Nutzfläche: davon ca. 50m²

- **Energieausweis:**
 - Art: In Erstellung
 - Endenergieverbrauch: In Erstellung
 - Energieeffizienzklasse: In Erstellung

- **Provisionshinweis:**
 - 3,57 % (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Auftraggeber in gleicher Höhe provisionspflichtig aktiv sind.

Mängel

- Defekte Fliesen auf Treppe & Terrasse Richtung Süden
- Feuchte im KG mit Putzabplatzungen und Ausblühungen voraussichtlich verursacht durch defekte Fliesen und Feuchteintrag (Vermutung!)
- Feuchte im KG bei Garage mit Putzabplatzung
- Putzabplatzung im Aufgangsbereich der Treppe



Rechtliche Angaben des Anbieters

PFALZGRAF Immobilien GmbH

Am Geisert 5, 55413 Weiler bei Bingen

Geschäftsführer: Dennis H. Yumuk, Markus M. Wanning

Registergericht: Mainz | HRB: 49439

St-Nr.: 08/655/52188 | USt-IdNr.: DE328599206

Rechtshinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

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.