Hahnheim

Ruhige Südlage: Einfamilienhaus mit Extra-Etage für Einliegerwohnung, Büro, Wellness od. Pflegekraft

Objektnummer: 25154018



KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 544 m²

Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

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

Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25154018
Wohnfläche	ca. 168 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	769.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 94 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	68 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.11.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie

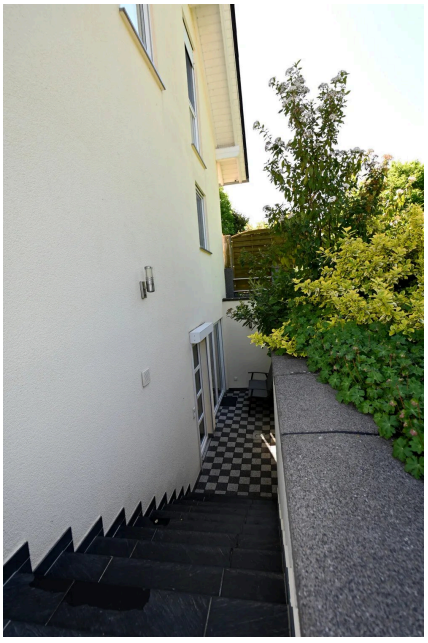




Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

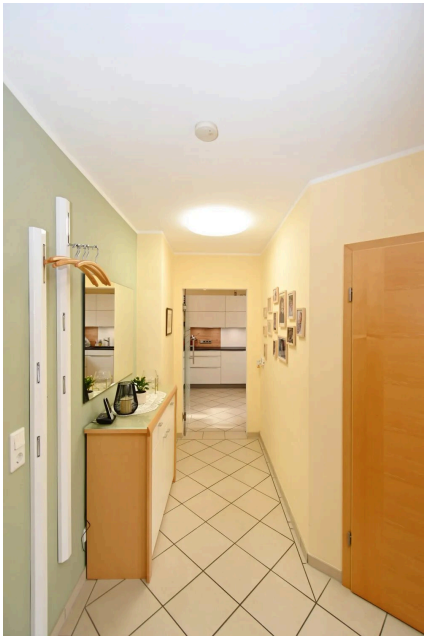
Die Immobilie





Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

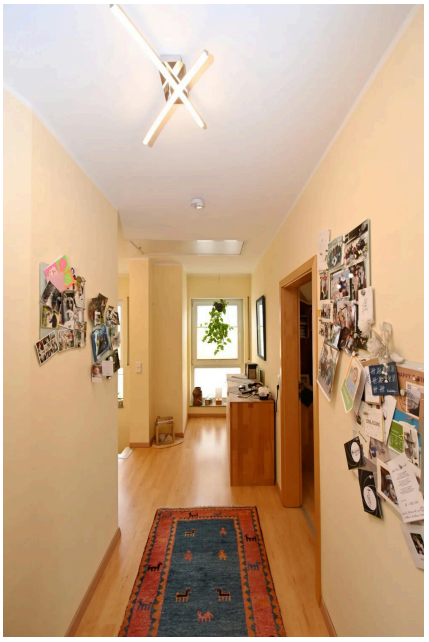
Die Immobilie

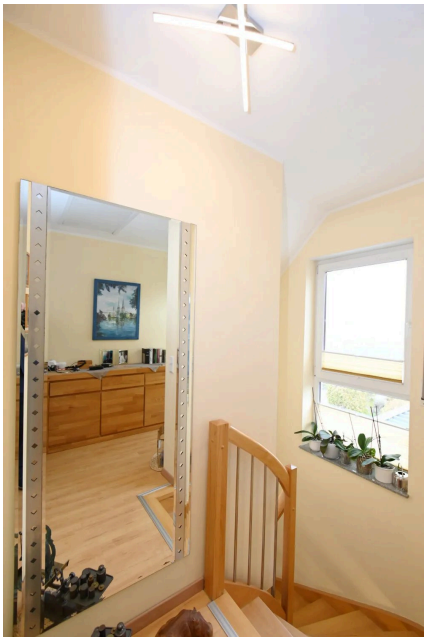




Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie

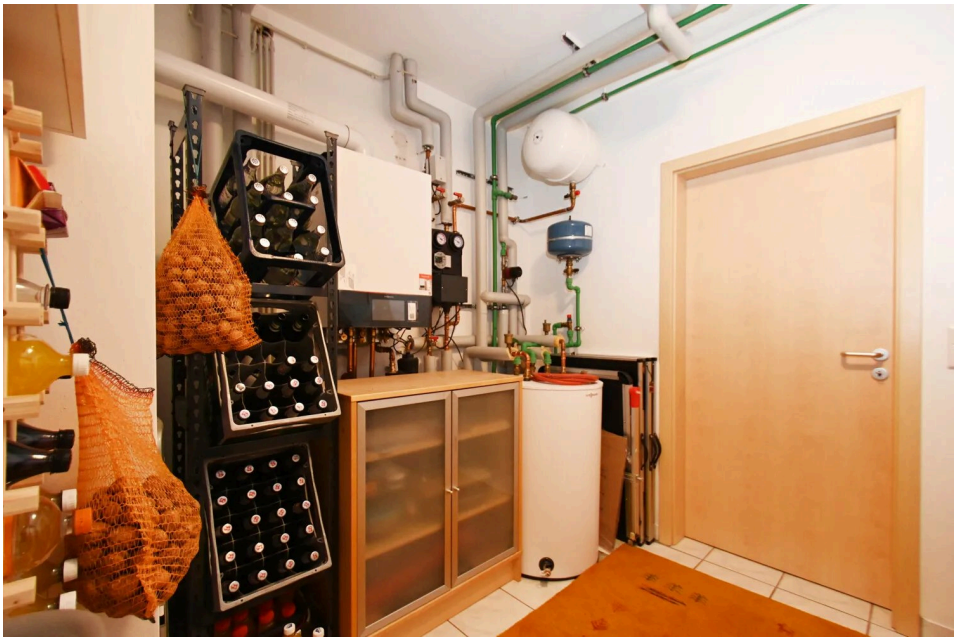




Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

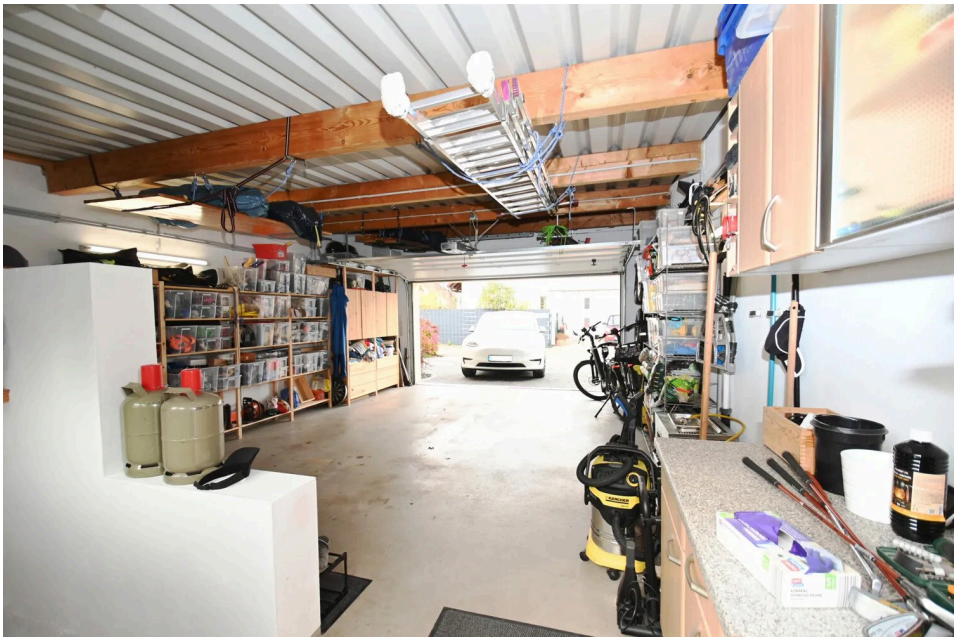
Die Immobilie





Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 168 m² und einem Grundstück von etwa 544 m² ein durchdachtes Raumkonzept sowie gehobene Ausstattungsqualität für hohen Wohnkomfort. Die Immobilie überzeugt durch eine kluge Aufteilung auf insgesamt fünf Zimmer, wobei vier Schlafzimmer und drei Badezimmer flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Menschen mit erhöhtem Platzbedarf bieten. Das Haus empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, der durch Helligkeit und Funktionalität besticht.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird. Hier genießen Sie Zugang zur direkt angeschlossenen Terrasse sowie dem gepflegten Garten — ein Ort, der vielfältige Möglichkeiten für persönliche Gestaltung und Freizeitaktivitäten eröffnet. Ein gemauerter Kaminofen sorgt für die behagliche Wärme an kalten Tagen und lässt Sie abends zur Ruhe kommen.
Die großzügige und hochwertige Küche grenzt praktisch an den Essbereich an und ist mit allen notwendigen Anschlüssen versehen, so dass sich hier individuelle Küchenkonzepte realisieren lassen.
Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Etage durch ein modernes und großzügig geschnittenes Duschbad.

Im Obergeschoss finden Sie drei geräumige Schlafzimmer, die unterschiedliche Nutzungskonzepte ermöglichen — sei es als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Heimarbeitsplatz. Die Räume sind durchdacht geschnitten, wodurch sie vielfältig und flexibel eingerichtet werden können. Ein Familienvollbad bieten Ihnen besonderen Komfort. Das Tageslicht Vollbad im Obergeschoss gefällt durch seine gute Ausstattung mit Badewanne und eine großflächige, barrierefreie Dusche und Fensterfront.

Nutzen Sie die integrierte Einliegerwohnung ganz nach Ihrem Lifestyle: Schaffen Sie Platz für die Generationen unter einem Dach, heißen Sie Gäste in ihrem eigenen Reich willkommen, richten Sie Ihr privates Gym ein oder verlegen Sie Ihr Business in das repräsentative Büro direkt nebenan. Hier wird Flexibilität großgeschrieben. Auch der separate Zugang bietet perfekten Komfort: So empfangen Sie Kunden oder Besuch völlig unabhängig und genießen ungestörte Privatsphäre im Haupthaus.
Auch eine gewerbliche Nutzung ist sehr gut möglich!

Zurzeit befindet sich im UG eine Relax Oase mit Sauna und Duschbad geschaffen mit angrenzendem Terrassenbereich. Auch eine Umgestaltung zur Einliegerwohnung ist mit geringem Aufwand möglich, da die Sauna durch eine Küche ersetzt werden kann. Alle Anschlüsse hierfür sind vorhanden.

Das Haus ist von einem gepflegten Gartenbereich umgeben, der ausreichend Fläche für Spiel, Erholung oder gärtnerische Aktivitäten bietet. Die Zufahrt sowie eine Doppelgarage wiederrum ermöglichen komfortables und sicheres Abstellen Ihrer Fahrzeuge direkt am Haus. Ein direkter Zugang vom Einfamilienhaus in die Garage wurde von Anfang an geschaffen.
Das Einfamilienhaus zeichnet sich durch seinen sehr gepflegten Zustand und eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Hochwertige Materialien in Böden, Sanitärausstattung und Fenster wurden sorgfältig ausgewählt und garantieren sowohl Langlebigkeit als auch Wertbeständigkeit. Ein Glasfaseranschluss ist ebenso vorhanden und auch aktiv.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und ansprechenden Wohngegend mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit von Autobahnanschlüssen ermöglichen eine hohe Flexibilität im Alltag.

Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Ausstattung und Details

•Grundstück 544 qm, Wohnfläche 168 qm , Nutzfläche ca.94 qm.
•Massivbauweise mit Porotonsteinen und Dacheindeckung mit Tonziegeln, Granit Fensterbänke
•Viele Steckdosen und SAT-Anlage
•Doppelgarage mit ca. 40 qm Nutzfläche, 2 Stellplätze, Zugang vom Haus und Garten
•Markise und Seitenmarkise
•Wallbox 11 KW, lässt sich auf 22 KW umrüsten.
•Überwachungskamera Arlo und Ring
•Entkalkungsanlage
•Gasheizung mit Warmwasserbereitung.
•Hochwertige Sauna mit Dampfbad (Lautsprecher und LED-Beleuchtung).
•Gartenhaus
•Solaranlage 5,5 Kwp, 5000-6000 Kwh/anno, Vergütung bis 10/2030=33,03 ct bei Einspeisung und 16,38 ct bei Selbstverbrauch ca.1700€/Anno
•Balkonkraftwerk
•Elektrische Rollläden fast überall (Smarthome)
•Klimaanlage im Schlafzimmer
•Fußbodenheizung EG, Heizungsschleife im Bad OG.
•Warmwasser-Vorlauf
•Fliegengitter erneuert 2023/24
•Hochwertige Einbauküche (2020) mit Miele Geräten und Granitplatte.
•Kamin
•Regenwasserzisterne
•Gartenbewässerung mit 3 Kreisen, Außenwasseruhr.
•Etliche Stromentnahmestellen im Garten.
•Rasenroboter
•Hochwertiges Gewächshaus (2022)
•Sichtschutzwand mit Tür hinter dem Gartenhaus (2022, 2000)
•Großer Gartenteich
•Ein Glasfaseranschluß ist vorhanden und aktiv
•Zugang zur Garage und von dort ins Haus über Zahlenschlösser.
•„versteckte Terrassentür“

Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Alles zum Standort

Hahnheim verbindet die Ruhe einer gewachsenen, dörflich geprägten Gemeinde mit der Nähe zum wirtschaftsstarken Rhein-Main-Raum. Der Ort steht für ein entspanntes, überschaubares Wohnumfeld, das besonders bei Familien und Berufspendlern geschätzt wird. Die Lage bietet ein angenehmes Maß an Privatsphäre, ein gepflegtes Umfeld und eine solide Anbindung an die Zentren Mainz und Wiesbaden, wodurch sich ein harmonischer Alltag mit kurzen Wegen und verlässlicher Erreichbarkeit verbindet.

Auch im Ortsbild zeigt sich Hahnheim von seiner familienfreundlichen Seite: ruhig, bodenständig und mit einem klaren Fokus auf Wohnqualität. Die Gemeinde spricht Käufer an, die Wert auf ein naturnahes Umfeld, ein nachbarschaftliches Miteinander und ein Zuhause mit mehr Freiraum als in der Stadt legen. Gerade für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Geborgenheit und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise vereint.

Die Nahversorgung und das Bildungsangebot sind auf die Bedürfnisse des täglichen Lebens gut abgestimmt. Mit der Kita Wingertswichtel sowie der Grundschule Am Selzbogen und der GS Hahnheim liegen wichtige Einrichtungen für Kinder in rund 12 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzend stehen weitere Kindertagesstätten und Schulen im näheren Umfeld zur Verfügung, ebenso weiterführende Bildungseinrichtungen in Nieder-Olm und Nierstein. Für den täglichen Einkauf sind Netto Marken-Discount, Aldi Süd und REWE in etwa 24 bis 25 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist angenehm angebunden: Dr. Schäfer + Kollegen liegt rund 14 Minuten zu Fuß entfernt, die Kronen Apotheke erreicht man in etwa 27 Minuten. Für Freizeit und gemeinsame Zeit bieten sich das Gemeindezentrum, die Gemeindehalle und mehrere Spielplätze in wenigen Minuten zu Fuß an; der Selz Park und weitere Grünbereiche laden zusätzlich zu Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien ein. Die Bushaltestelle Hahnheim, Freier Platz ist in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Hahnheim ist damit ein Standort, der Familien ein ruhiges, gut angebundenes und verlässliches Wohnumfeld mit spürbarer Lebensqualität bietet.

Objektnummer: 25154018 - 55278 Hahnheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Platt

Petersstraße 18, 67547 Worms
Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0
E-Mail: worms@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com