



Objekt 1-24-086

Geisenheim: Mehrgenerationenwohnen in Johannisberg!

Wohnfläche ca.	130 m ²
Grundstück ca.	246 m ²
Baujahr ca.	1890
Zimmer	7 plus Einliegerwohnung
Energieausweis	nicht benötigt



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1890
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	7
Bezugsfrei ab	01.02.2025
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Grundstücksfläche	ca. 246 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Gäste-WC	<input checked="" type="checkbox"/>
Einliegerwohnung	<input checked="" type="checkbox"/>

349.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Energie

Heizungsart	Öl-Heizung
Befeuerungsarten	Öl
Energieausweistyp	nicht benötigt
Energieeffizienzklasse	Keine Angabe

Adresse

65366 Geisenheim



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Umgeben von den malerischen Weinbergen des Rheingaus bietet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Das Haus besteht aus zwei schönen Wohneinheiten, die sowohl für Familien als auch zur Vermietung geeignet sind.

Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne Einliegerwohnung, die durch ihre helle und freundliche Atmosphäre besticht. Diese Einheit bietet eine gemütliche Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad. Mit diesem clever geschnittenen Raumkonzept eignet sich die Wohnung ideal als Rückzugsort für Gäste, heranwachsende Kinder oder zur Vermietung.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und verspricht großzügiges Wohnen mit viel Platz und Komfort. Im Obergeschoss befindet sich eine große Wohnküche, die als Herzstück der Wohnung dient. Hier können Sie gesellige Kochabende mit Freunden und Familie genießen oder einfach entspannen. Angrenzend an die Küche liegt das Wohnzimmer, das ausreichend Raum für gemütliche Stunden bietet. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage eignet sich ideal als Arbeitszimmer oder als weiterer Schlafraum. Ein gepflegtes Badezimmer rundet das Angebot auf dieser Etage ab.

Im Dachgeschoss erwartet Sie der private Rückzugsbereich. Hier finden Sie drei Schlafzimmer, die alle eine gemütliche Atmosphäre bieten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer – die Möglichkeiten sind vielfältig. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein WC.

Im Garten befindet sich ein charmantes Nebengebäude, das sich als Außenwohnbereich perfekt nutzen lässt. Im Winter sorgt ein gemütlicher Holzofen für wohlige Wärme, sodass Sie hier auch in der kälteren Jahreszeit gesellige Abende verbringen können. Im Sommer lädt die Terrasse mit elektrischer Beschattung zu entspannten Stunden unter freiem Himmel ein. Ob bei einem familiären Frühstück, einem Grillabend mit Freunden oder einem gemütlichen Sonnenbad – der Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten, das Leben zu genießen.

Ausstattung

- Zwei Wohneinheiten
 - Nebengebäude
 - Zentrale Lage
 - idyllischer Garten
-

Lage

Geisenheim-Johannisberg, gelegen im Herzen des weltberühmten Rheingaus, ist ein idyllischer Ortsteil von Geisenheim und bekannt für seine malerische Lage inmitten der Weinberge. Diese Region ist geprägt von einer einzigartigen Landschaft, die sanfte Hügel, Weinreben und historische Gebäude vereint.

Johannisberg, eingebettet zwischen dem Rhein und den Ausläufern des Taunus, bietet eine optimale Balance zwischen ruhigem Landleben und der Nähe zu urbanen Zentren.

Der Ortsteil Johannisberg ist nicht nur für seine Weinkultur berühmt – hier befindet sich auch das Schloss Johannisberg, das als Wiege des Rieslings gilt. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen oder Radtouren durch die Weinberge ein, bei denen Sie atemberaubende Ausblicke auf den Rhein und das Rheintal genießen können.

Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur ausgezeichnet. Geisenheim selbst bietet eine hervorragende Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet, mit der nahegelegenen Stadt Wiesbaden, die in etwa 30 Minuten erreichbar ist. Auch Frankfurt am Main und der Flughafen sind in weniger als einer Stunde mit dem Auto zu erreichen. Zudem verfügt Geisenheim über gute öffentliche Verkehrsanbindungen, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen.

In Geisenheim finden Sie alles für den täglichen Bedarf – von Einkaufsmöglichkeiten über Kindergärten und Schulen bis hin zu gastronomischen Einrichtungen, die die typische Rheingauer Gastfreundschaft widerspiegeln. Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl an kulturellen und sportlichen Aktivitäten, wie Weinfeste, Konzerte und Reit- oder Wassersportmöglichkeiten am Rhein.

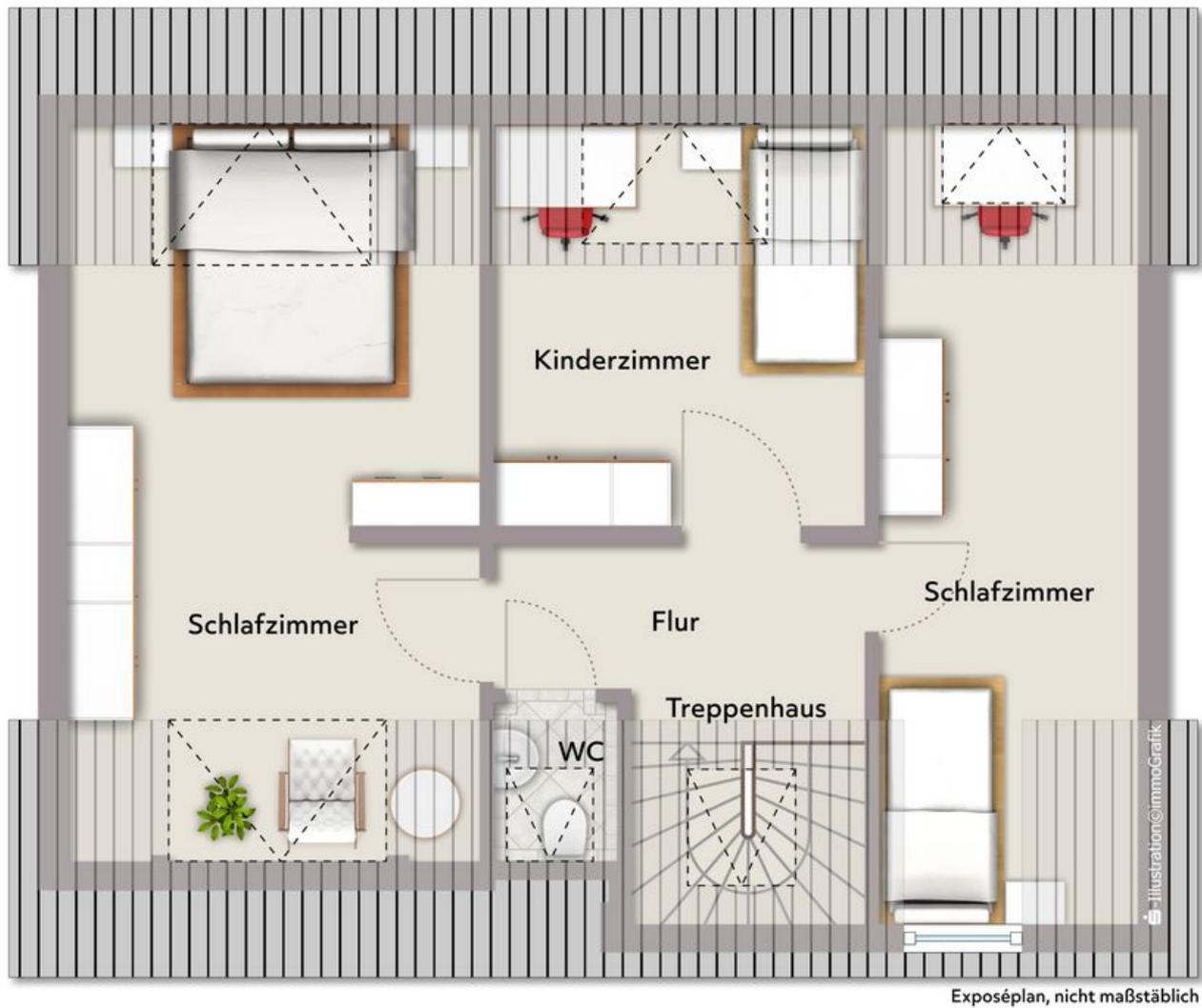
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86969

✉ 0611/364-86999

✉ info@naspaimmobilien.de

Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

www.naspaimmobilien.de

WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden

Tel.: 0611/364-86969 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@naspaimmobilien.de

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung.

Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:

Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969,

Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...;
3. Ihren Namen;
4. Ihre vollständige Anschrift;
5. Ihre Unterschrift;
6. Datum.

Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA NEIN

Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA NEIN

Kundendaten

Ort, Datum, Uhrzeit

Unterschrift Kunde