



Objekt 1-25-036

Walluf: Reihenmittelhaus in zentraler Lage!

Wohnfläche ca.

144 m²

Baujahr ca.

1977

Zimmer

5

Besonderheit

Zwei Balkone

Energieeffizienzklasse

C



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Reihemittelhaus
Baujahr	ca. 1977
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Gepflegt
Letzte Renovierung	2023
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	5
Bezugsfrei ab	01.10.2025
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 144 m ²
Grundstücksfläche	ca. 191 m ²
Keller	☒
Gäste-WC	☒
Parkflächenanzahl	1
Parkplatztyp	Garage

549.000 € * Kaufpreis* Provision für Käufer 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Energie

Heizungsart	Gas-Heizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweis	☒
Energieausweistyp	Energieverbrauchskennwert
Energieverbrauchskennwert	76.2 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse	C

Adresse

65396 Walluf



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

DIE IMMOBILIE

Dieses Reihenmittelhaus überrascht mit Raum auf allen Ebenen – durchdacht, großzügig und wie gemacht für Familien, die sich nicht zwischen Funktion und Wohngefühl entscheiden wollen. Es empfängt seine Bewohner mit offenen Armen – und einer angenehm breiten Diele, die nicht nur Garderobe und Ankommen, sondern auch das erste Gefühl von Zuhause möglich macht.

Im Erdgeschoss trifft Alltag auf Atmosphäre: Das Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum sorgen für Komfort, bevor sich die Küche und der offene Wohn- und Essbereich zeigen. Hell, einladend, mit klarer Struktur – der perfekte Ort für Familienleben, Freunde, Wochenenden. Vom Wohnzimmer aus führt der Weg direkt auf den ersten der beiden Balkone – ideal für die erste Tasse Kaffee am Morgen oder entspannte Sommerabende im Freien.

Eine Etage höher erwarten Sie drei Schlafzimmer – Rückzugsorte mit Ruhe und Persönlichkeit. Zwei der Zimmer öffnen sich zum zweiten Balkon, der einen weiten Blick bietet und zusätzliche Luftigkeit ins Obergeschoss bringt. Das zentral gelegene Badezimmer rundet die Etage ab – funktional, gepflegt, bereit für das tägliche Leben.

Doch dieses Haus kann noch mehr: Im Untergeschoss finden sich nicht nur klassische Kellerräume, sondern auch ein weiteres Badezimmer, das gleichzeitig als Waschküche dient – praktisch und platzsparend. Highlight: ein zusätzliches Zimmer mit direktem Gartenzugang. Ob Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum – dieser Bereich passt sich Ihrem Leben an, nicht umgekehrt.

Der Garten hinter dem Haus ist grün, ruhig und wunderbar nutzbar – ob als Spielwiese, Gemüsebeet oder Ort für laue Abende.

Sie sind neugierig? Gerne stehen wir Ihnen jederzeit für Ihren Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ausstattung

- Zentrale Lage
- PKW-Garage
- Offener Wohn- und Essbereich
- Balkon am Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Hobby- / Gästezimmer im Gartengeschoss
- Weiteres Badezimmer im Gartengeschoss

Lage

Walluf ist eine malerische Gemeinde im Rheingau-Taunus-Kreis in Hessen, eingebettet in die idyllische Landschaft des Rheingaus. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Niederwalluf und Oberwalluf und bietet eine harmonische Kombination aus historischem Charme und moderner Infrastruktur.

Die Lage am Rheinufer verleiht Walluf einen besonderen Reiz. Hier können Sie entspannte Spaziergänge entlang des Flusses genießen, die Schönheit der Weinberge bewundern und in den zahlreichen Weingütern und Straußwirtschaften die berühmten Rheingauer Weine verkosten. Walluf ist bekannt für seine lebendige Weinkultur und seine traditionelle Gastfreundschaft.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Walluf liegt nur wenige Kilometer von den Städten Wiesbaden und Mainz entfernt, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar sind.

Die Nähe zur Autobahn A66 ermöglicht eine bequeme Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet, einschließlich Frankfurt am Main und dem Frankfurter Flughafen.

Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86918
✉ 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.: 0611/364-86918 | 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: 0611/364-86918, 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: 0611/364-86918, 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