



Objekt 2-25-009

Attraktives Reihenmittelhaus in zentraler, dennoch ruhiger Lage von Geisenheim!



Naspa Immobilien GmbH

Daniel Asmar
Agentur Rheingau
Hildegardisstraße 14
65385 Rüdesheim am Rhein





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1910
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Renovierungsbedürftig
Letzte Renovierung	2017
Qualität der Ausstattung	einfach
Zimmer	6
Bezugsfrei ab	01.12.2025
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Wohnfläche	ca. 123 m ²
Grundstücksfläche	ca. 240 m ²
Nutzfläche	23 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	2
Parkplatztyp	Außenstellplatz

349.000 € * Kaufpreis

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

Energie

Heizungsart	Keine Angabe
Befeuerungsarten	Keine Angabe
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Keine Angabe
Energieeffizienzklasse	Keine Angabe

Adresse

Taunusstraße 4

65366 Geisenheim



DIE IMMOBILIE

Dieses gepflegte Einfamilien-Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, einem gemütlichen Innenhof und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt ca. 123 m² Wohnfläche (52 m² im Erdgeschoss und 71 m² im Obergeschoss) bietet es ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Individualisten mit Platzbedarf.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss besteht aus zwei großzügigen, hellen Räumen: einem geräumigen Wohnzimmer sowie einer großen Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse bzw. zum Balkon. Von hier aus führt eine Öffnung hinunter in den gepflegten, gepflasterten Innenhof, der sich ideal für gemütliche Stunden im Freien, als Grillplatz oder als geschützter Spielbereich für Kinder eignet.

Zwischen dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss befindet sich aktuell ein Gäste-WC, das bei Bedarf problemlos in einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss umgewandelt werden kann.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Hauptbadezimmer, das ausreichend Platz für Dusche und Stauraum bietet. Zudem finden sich hier mehrere Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein kleiner, gemütlicher Balkon im Obergeschoss rundet das Wohngefühl ab und bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Blick in den Innenhof.

Ein besonderes Highlight ist der separate Gewölbekeller, der ausschließlich über den Innenhof zugänglich ist – ideal für die Lagerung von Wein, Lebensmitteln oder als kühler Vorratsraum. Zusätzlich befindet sich dort ein separater Kellerraum, der weiteren praktischen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Gartengeräte oder Fahrräder bietet.

Ausstattung

- 2-fach verglaste Fenster, zur Straßenseite von 2015, zum Innenhof aus 2006
- separate geräumige Waschküche
- Terrasse im Erdgeschoss
- Einbauküche inklusive
- Ausbaureserve im Speicher
- Gewölbekeller aus den Anfang 1900er Jahre
- zentrale Lage im Herzen von Geisenheim

Lage

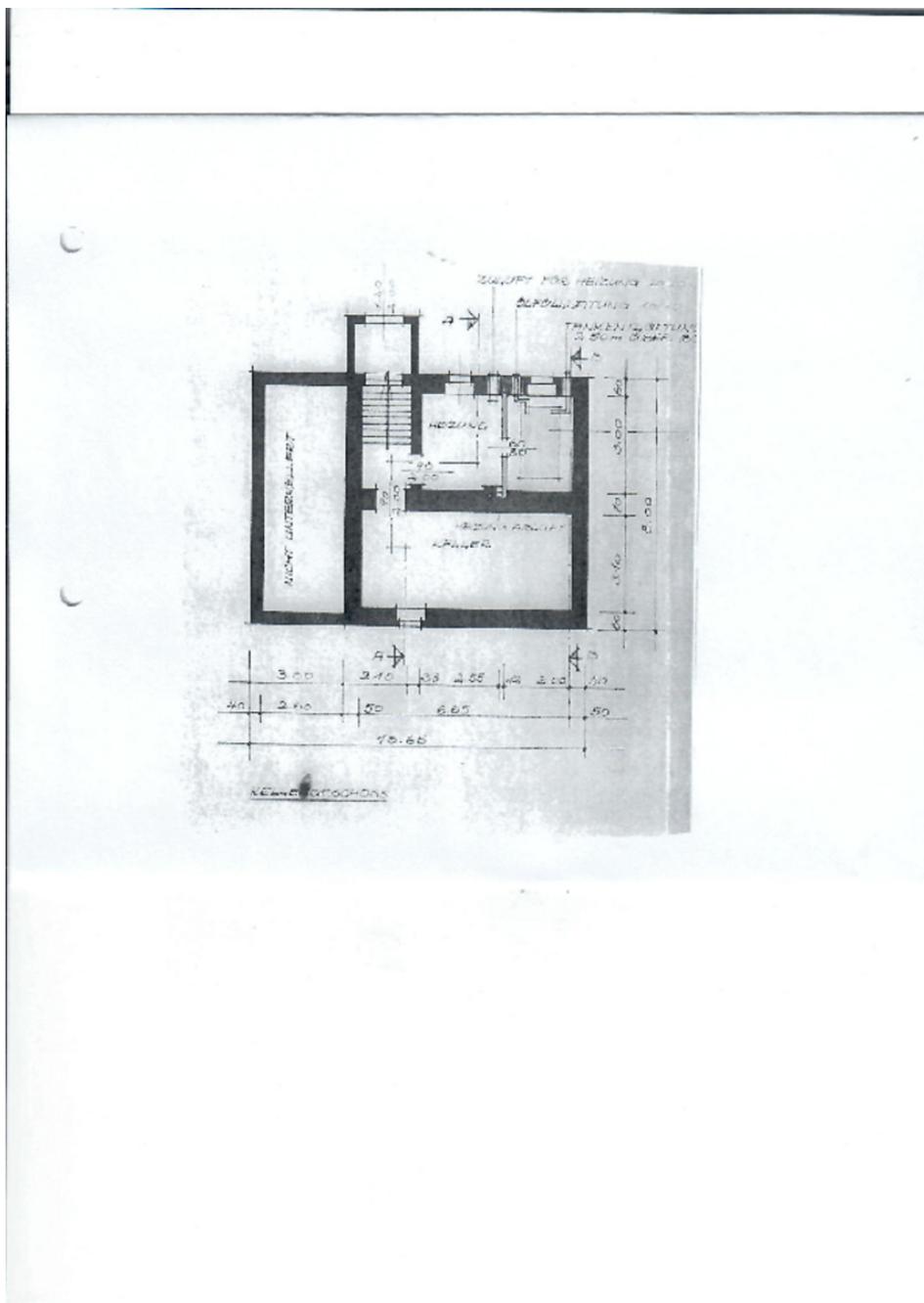
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Lage in der Taunusstraße 4, in Geisenheim – einer charmanten Stadt im Herzen des Rheingaus. Geisenheim besticht durch seine idyllische Umgebung zwischen Taunus und Rheintal und bietet eine hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Anbindung an Wiesbaden und Frankfurt.

Die Taunusstraße selbst ist eine gepflegte Wohnstraße, die sowohl Ruhe als auch Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen bietet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu den Weinfeldern und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, die diese landschaftlich reizvolle Region zu bieten hat. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahn A66 sorgt für eine schnelle Verbindung zu den benachbarten Städten und dem internationalen Flughafen Frankfurt.

Die Lage der Taunusstraße 4 kombiniert somit die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohngegend mit der Nähe zum urbanen Leben und einer exzellenten Verkehrsanbindung. Ideal für Menschen, die einen hohen Lebensstandard und eine gute Erreichbarkeit der Großstadt schätzen.

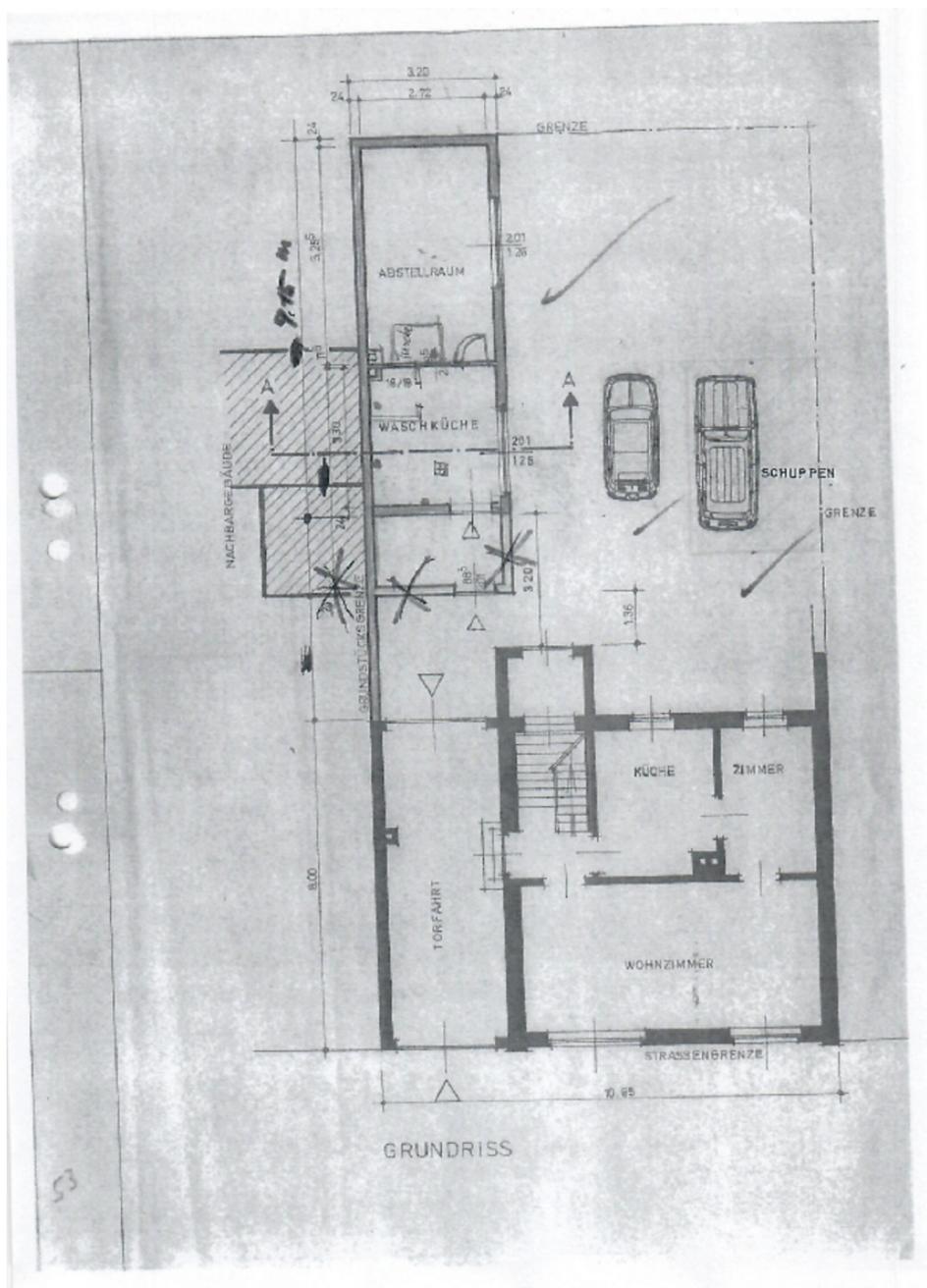
KG

Zeichnung KG



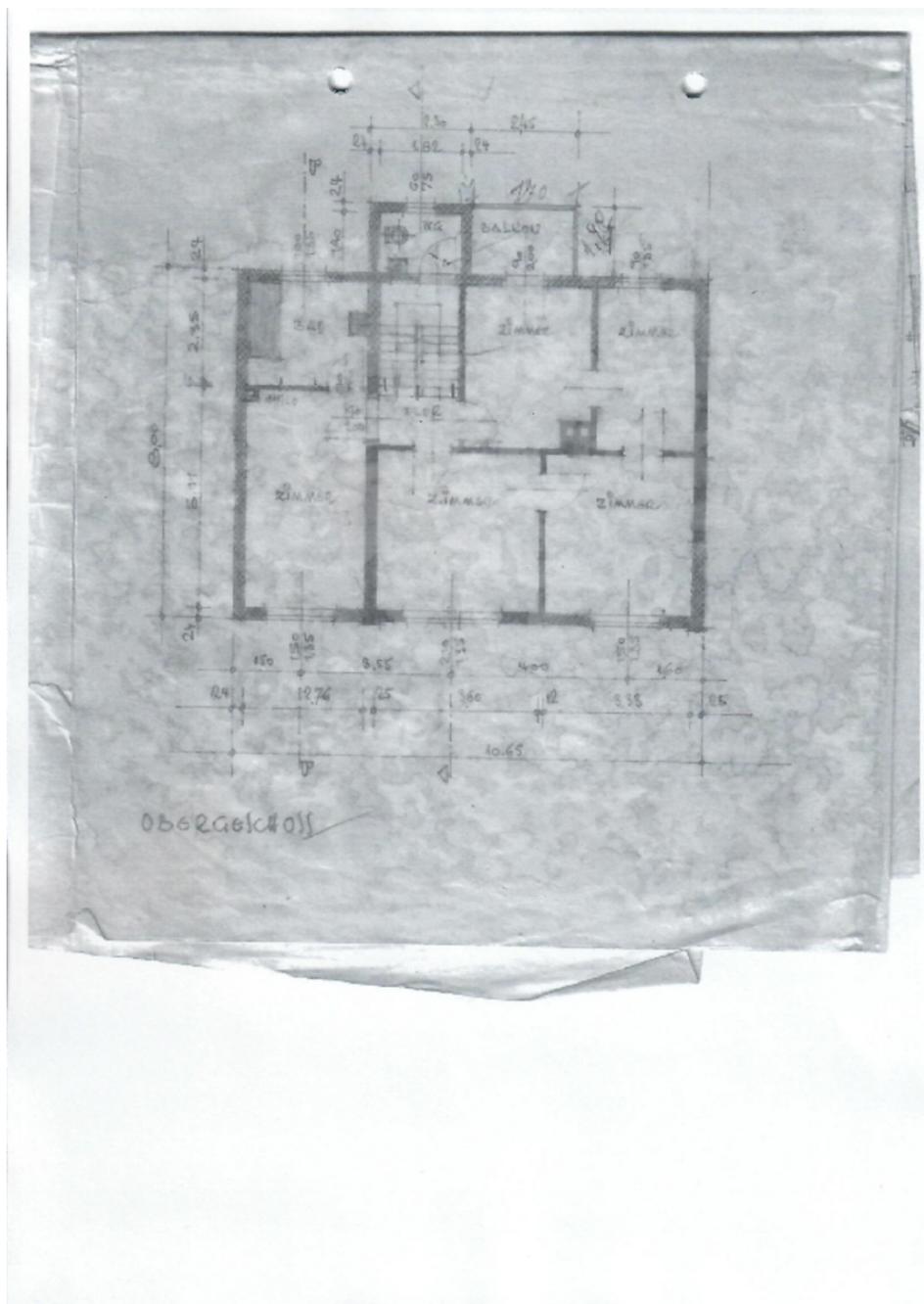
EG + Anbau

Zeichnung EG + Anbau (Hauswirtschaftsraum)



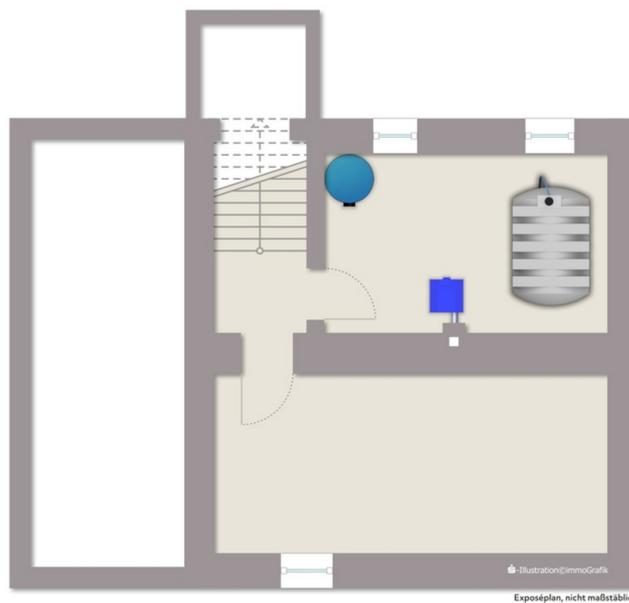
1. OG

Zeichnung 1. OG



Zeichnung Immografik KG

Zeichnung Immografik KG



Zeichnung Immog. EG + Anbau

Zeichnung Immog. EG + Anbau



Zeichnung Immografik 1.OG

Zeichnung Immografik 1.OG





Gäste WC im Treppenhaus

Gäste WC im Treppenhaus



Hauptbad im 1. OG

Hauptbad im 1. OG



Kinderzimmer im 1. OG

Kinderzimmer im 1. OG



Schlafzimmer 1 im 1. OG

Schlafzimmer 1 im 1. OG



Schlafzimmer 2 im 1.OG

Schlafzimmer 2 im 1.OG



sonstiges Zimmer im 1.OG

sonstiges Zimmer im 1.OG



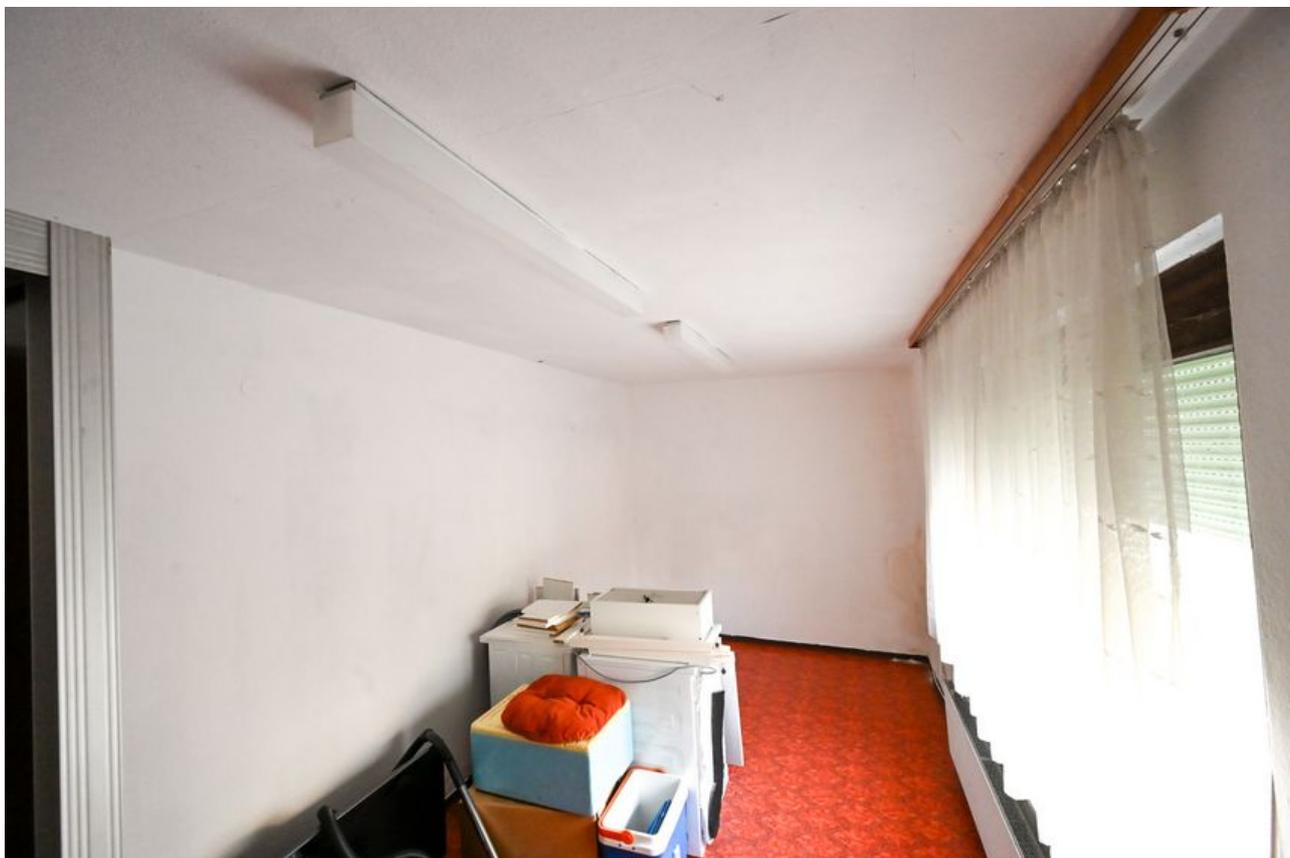
sonstiges Zimmer im 1. OG

sonstiges Zimmer im 1. OG



Treppenhaus im 1. OG

Treppenhaus im 1. OG



Raum Nutzfläche (Anbau)

Raum Nutzfläche (Anbau)



Raum Nutzfläche, Bad

Raum Nutzfläche, Bad



Überdachter Raum, Innenhof

Überdachter Raum, Innenhof



Ansicht Innenhof zum Keller

Ansicht Innenhof zum Keller



Ansicht Gewölbekeller

Ansicht Gewölbekeller



Ansicht Heizungsraum im Keller

Ansicht Heizungsraum im Keller

Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Daniel Asmar
Agentur Rheingau
Hildegardisstraße 14
65385 Rüdesheim am Rhein

 0611/364 869 09

 0611/364 869 99

 rheingau@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

Agentur Rheingau, Hildegardisstraße 14 , 65385, Rüdesheim am Rhein
Tel.: 0611/364 869 09 | Fax: 0611/364 869 99 | E-Mail: rheingau@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, Agentur Rheingau, Hildegardisstraße 14 , 65385 Rüdesheim am Rhein, Telefon: 0611/364 869 09, Fax: 0611/364 869 99, E-Mail: rheingau@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, Agentur Rheingau, Hildegardisstraße 14 , 65385 Rüdesheim am Rhein, Telefon: 0611/364 869 09, Fax: 0611/364 869 99, E-Mail: rheingau@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