

# Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Garten

Objekt: 2066 | Steinstraße 5 | 55424 Münster-Sarmsheim | 199.999€



**PFALZGRAF**  
Immobilien GmbH

## Wichtiges auf einen Blick

Objektart	Eigentumswohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Bauweise	Massivbau
Baujahr	1991
Anzahl Wohneinheiten	9
Grundstücksgröße	<b>890qm</b> (119,359/1.000 Miteigentumsanteil)
Wohnfläche	72,65 m <sup>2</sup> , davon entfallen ca. 7,3m <sup>2</sup> auf den Balkon/ die Dachterrasse
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Keller	ca. 12m <sup>2</sup>
KFZ-Stellplatz	2 Stellplätze (10.000€ zusätzlich zum Kaufpreis)
Küche	ohne Einbauküche
Verfügbar ab	sofort
Kaufpreis	199.999 € zzgl. Stellplatz zzgl. Teil IHR
Hausgeld monatlich	<b>365€</b> , davon 25€ Verwaltergebühr, 69€ Instandhaltung
Rücklage	Stand 31.12.2022 65.758,96 € davon 7.848,92€ für Wohnung
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Bedarf lt. Energieausweis	<b>Wird nachgereicht</b>
Energieausweis gültig bis	<b>Wird nachgereicht</b>
Provision	3,57 % (inkl. USt) vom beurkundeten Kaufpreis. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Auftraggeber provisionspflichtig aktiv sind.

## Objektbeschreibung

Im schönen Wohngebiet im Frondel in Münster-Sarmsheim befindet sich diese moderne Etagenwohnung mit einem grandiosen Gartenabteil. Das 9-Parteien-Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahr 1991 wurde stets tadellos in Stand gehalten und besticht in vielerlei Hinsicht. Durch die erhabene Hanglage, die moderne Bauweise und die perfekte Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet ist sie die erste Wahl für anspruchsvolle Käufer. Sie suchen die besondere Wohnimmobilie, um in gehobener Lage zu leben? Dann freuen Sie sich auf diese tolle Gelegenheit!

Der wahrhaftig lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich mit Gartenblick ist großzügig verglast. Sie mögen Sonnenbaden? Optimal, denn der Garten ist hierfür ideal geeignet! Im Winter doch lieber in die Sauna? Hierfür fände sich sicher auch noch ein Platz.

Zurück im Wohnbereich erreichen Sie in wenigen Schritten Ihre Küche. Direkt außerhalb der Küche ist eine praktische Mehrzweckkammer, in der Sie entweder Haushaltsgeräte anschließen können oder reichlich Stauraum vorfinden. Angrenzend hierzu ist das weiß-geflieste Badezimmer. Hier haben Sie die Wahl, ob Sie schnell einen Duschgang bevorzugen oder in ruhigen Stunden in Ihrer Badewanne verweilen. Der Weg ins Schlafzimmer ist anschließend nicht weit: Dieses befindet sich im danebenliegenden Raum. Ein weiteren Raum für Kinder, Enkel oder Gäste ist ebenfalls noch vorhanden.

Keller & Garagenstellplatz: Weiteren rein privaten Stauraum für Ihre Sachen finden Sie in Ihrem gemauerten Kellerabteil, indem Sie Fahrräder abstellen können. Ihre beiden PKWs stehen auf Ihren Stellplätzen – praktisch, wer nicht auf Parkplatzsuche gehen muss.

## Ausstattung

- ▷ Moderne Ausstattung
- ▷ Sehr guter Allgemeinzustand des Gebäudes
- ▷ Gartenbereich zum Relaxen
- ▷ Elegante Wohnung mit zwei separaten Zimmern Wohnebenen
- ▷ Zahlreiche Fenster und helle Raumgestaltung
- ▷ Weiße Fliesen in Badezimmer und Küche
- ▷ Duschbadewanne
- ▷ Heller Laminatboden
- ▷ Separate Abstellkammer
- ▷ Großer eigener Kellerraum (gemauert)
- ▷ Geräumige Gemeinschafts-Waschküche

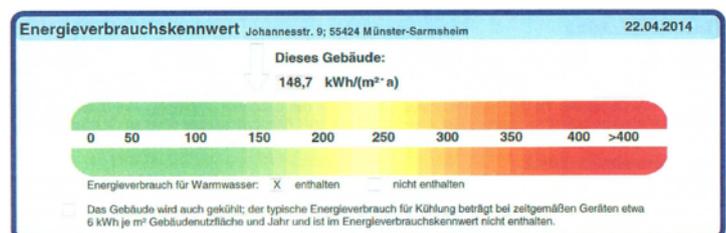
## Virtuelle 360°-Selbstführung

Unter dem folgenden Link starten Sie Ihre virtuelle Begehung dieser tollen Eigentumswohnung (ohne aktive Führung). Sie können die Räumlichkeiten durch Klicken auf die Pfeile beliebig anwählen und sich so ein umfassendes Raumgefühl verschaffen – ganz ohne Zeitdruck und völlig privat. Die Führung startet sofort auf unserer PFALZGRAF Webseite:

<https://www.pfalzgraf.immo/ipanorama/virtualtour/25>

## Energieausweis

- ▷ Energieausweis: Verbrauchsausweis
- ▷ Energieausweis gültig bis: 21.10.2029
- ▷ Energieeffizienzklasse: D
- ▷ Endenergieverbrauch: 128,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- ▷ Baujahr lt. Energieausweis: 1991
- ▷ Wesentlicher Energieträger: Erdgas



## Lage

Münster-Sarmsheim ist eine attraktive Wohngemeinde mit ca. 4.000 Einwohnern im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz. Der Ort verbindet Tradition mit Moderne, bietet Menschen aller Altersgruppen ein vielseitiges Angebot und besticht mit einer sehr hohen Lebensqualität. In der näheren Umgebung befinden sich Bingen (ca. 4Km), Bad Kreuznach (ca. 12Km) und Ingelheim am Rhein (ca. 14Km). Die Landeshauptstadt Mainz liegt nur ca. 33Km entfernt. Durch die geringe Entfernung von weniger als fünf Kilometern zu zwei Autobahnanschlüssen (A60&A61) ist Münster-Sarmsheim mit wichtigen europäischen Verkehrswegen verbunden. Alternativ ermöglichen auch die guten Zugverbindungen das tägliche Arbeiten im Rhein-Main-Gebiet. Münster-Sarmsheim verfügt zudem über regelmäßige Busverbindungen nach Bingen und Bad Kreuznach.

Neben einer Grundschule punktet Münster-Sarmsheim insb. bei jungen Familien mit zwei Kindergärten sowie zahlreichen Vereinen. Generell ist die naturnahe Umgebung in Kombination mit einer günstigen Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet für Bewohner/innen aller Altersgruppen hervorragend geeignet: Niedergelassene Ärzte, diverse Dienstleistungsbetriebe sowie Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umkreis gewährleisten eine optimale Versorgung. Die durch den Weinanbau, von Hügeln sowie dem Nahetal charakterisierte Geografie sind landschaftsprägend.

Sie mögen noch mehr Natur? Wunderbar, denn das Mittelrheintal zwischen Bingen und Koblenz sowie der Hunsrück mit unendlichen Wander- und Ausflugszielen ist in wenigen Kilometern erreicht. Münster-Sarmsheim bietet somit den perfekten Ort, um sich abseits der Großstadt, aber dennoch gut angeschlossen, einfach wohl zu fühlen. Planen Sie deshalb ausreichend Zeit ein, um Ihre neue Heimat mit einem abschließenden Spaziergang näher kennen zu lernen!

## Impressionen



**Kinderzimmer mit Gartenblick**



**Kinderzimmer mit Gartenblick**





**Wohnzimmer mit Gartenblick**



**Großzügige Terrasse**







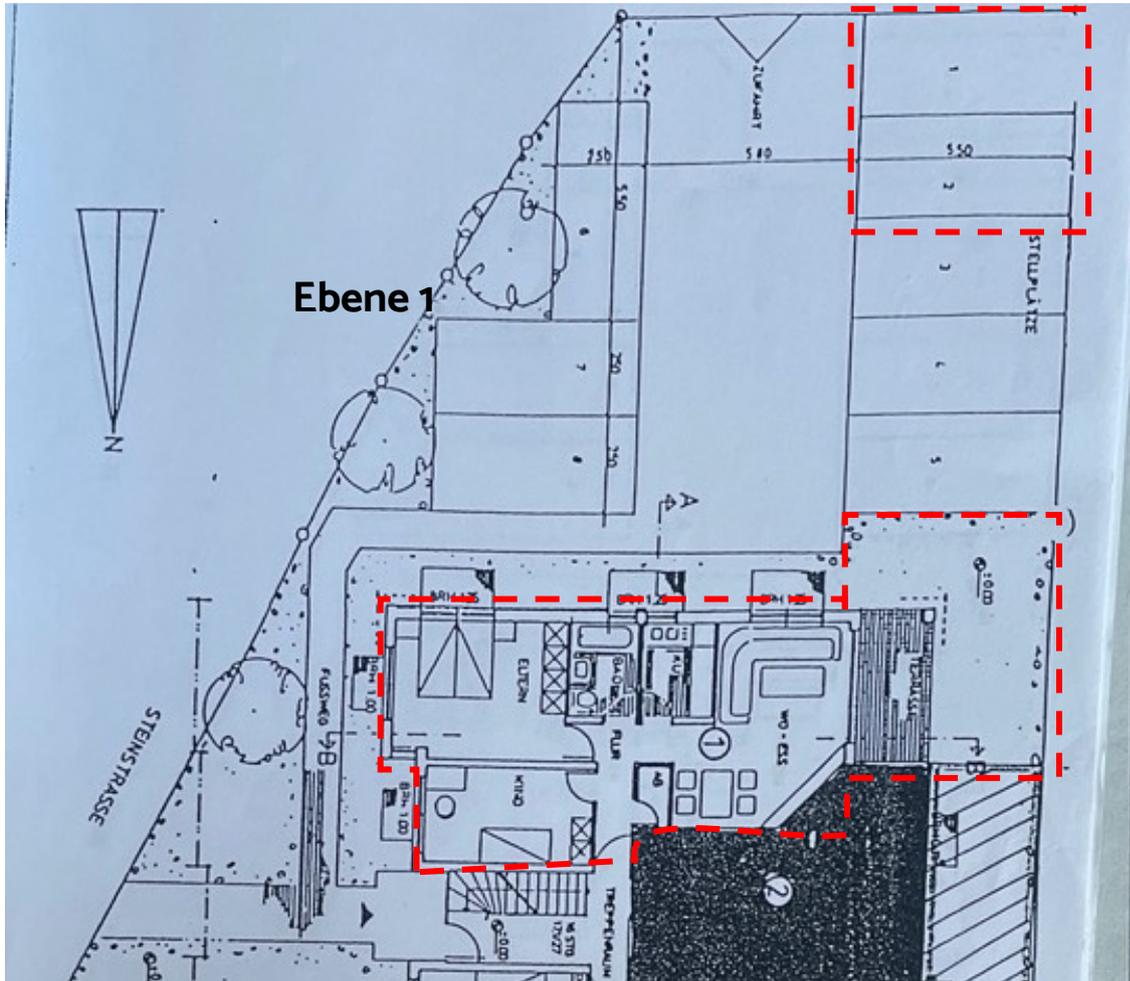
Etagenwohnung im Erdgeschoss

## Sonstiges

Der Laminatboden in der Wohnung ist stellenweise beschädigt. Die Instandhaltungsrücklage des Gebäudes betrug zum 31.12.2022 65.758,96€.

Sollten Sie einen neuen Boden oder sonstige Renovierungsarbeiten planen, können wir Ihnen gerne Handwerker-Kontakte herstellen. Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen gerne auch einen unabhängigen Finanzierungsberater.

## Grundriss



## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das angefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: *Pfalzgraf Immobilien GmbH, Weyerweg 15, 55424 Münster-Sarmsheim, E-Mail: kontakt@pfalzgraf.immo*

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 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.

Mit Ihrer Unterschrift unter dieser Vereinbarung bestätigen Sie, dass Sie die vorstehende Widerrufsbelehrung gelesen und verstanden haben.

Wir weisen darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Maklertätigkeit auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erbracht haben, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben und bitten Sie, diesen Wunsch nachstehend zu bestätigen.

Ich stimme in Kenntnis des möglichen vorzeitigen Erlöschens meines Widerrufsrechts ausdrücklich zu, dass *Pfalzgraf Immobilien GmbH, Weyerweg 15, 55424 Münster-Sarmsheim*, mit der Maklertätigkeit beginnen, bevor die oben genannte Frist von 14 Tagen für die Ausübung meines Widerrufsrechts abgelaufen ist.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Jegliche Anforderungen unserer (auch mündlichen) Verkaufs-Angebote bedeutet Auftragsverteilung (Maklerauftrag). Das Verwenden unserer freibleibenden Angebote oder die Inanspruchnahme unserer Dienste bedeutet Akzeptanz der nachfolgenden Bedingungen: Unsere Nachweise sind nur für den Empfänger bestimmt. Die Weitergabe an Dritte macht Sie in voller Provisionshöhe schadensersatzpflichtig, falls dieser oder andere Dritte über den Nachweisgegenstand kontrahieren.

Zwischenabschluss, Zwischenverkauf, Vermietung und Irrtum vorbehalten.

Provisionspflicht besteht auch bei Ersatz- und Folgegeschäften. Ein Ersatzgeschäft liegt bspw. vor, wenn der Kunde im Zusammenhang mit unserer Tätigkeit vom Verkäufer/Vermieter andere Gelegenheiten erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Nachfolger des Verkäufers/Vermieters kontrahiert oder anstatt zu kaufen mietet oder kauf anstatt zu mieten. Ein Folgegeschäft liegt nur vor, wenn die in der Folge wahrgenommene Gelegenheit von uns von Anfang an nachgewiesen oder vermittelt wurde und das Geschäft in nicht allzu ferner Zeit zustande kommt. Die Provision rechnet sich nach den aufgeführten Provisionsätzen, wobei die Provision dann nur für das Folgegeschäft anfällt.

Das Angebot gilt als unbekannt, sofern nicht unverzüglich Widerspruch, mit entsprechendem Nachweis innerhalb von drei Tagen mittels Einschreibebrief, eingelegt wird. Kann die Vorkenntnis nicht bewiesen werden, ist unser Angebot für den Abschluss ursächlich.

Unsere Angaben basieren auf erteilten Informationen Dritter. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns zur Verfügung gestellten Daten  
Nebenabreden bedürfen der Schriftform.

Erfüllung und Gerichtsstand, auch für Mahnsachen ist, soweit zulässig, Bingen am Rhein.

### **Unsere Provision rechnet sich wie folgt Stand 01.01.2021:**

Grundbesitz/ Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen: vom Kaufpreis 3,57% (inkl. Umsatzsteuer).

14 Tage nach Rechnungsfälligkeit tritt Verzug ein.

## Ihre Ansprechpartner



Herr Markus M. **Wanning**

PFALZGRAF Immobilien GmbH  
Geschäftsführer  
Am Geisert 5, 55413 Weiler bei Bingen

Telefon: 0159 / 0644 3267  
wanning@pfalzgraf.immo

[www.pfalzgraf.immo](http://www.pfalzgraf.immo)

## 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.

## Ihre Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---