

# Wohnen im "Rheingauer Schwarzwaldhaus"



65366 Geisenheim-Johannisberg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 146,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR  
Scout-ID: 76990701  
Objekt-Nr.: 14025



## Ihr Ansprechpartner:

LUXOR Liegenschaften GmbH  
Markus Herbig  
E-Mail: [is24@luxor.de](mailto:is24@luxor.de)  
Tel: +49 611 360060  
Fax: +49 611 3600610

Etage:	1
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Nein
Keller:	Nein
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Nein
Personenaufzug:	Nein
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1984
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2013
Wesentliche Energieträger:	Öl
Energieverbrauchskennwert:	134,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Erstellungsdatum:	ab 1. Mai 2014
Energieeffizienzklasse:	E
Bezugsfrei ab:	01.10.2014
Anzahl Garage/Stellplatz:	2
Stufenloser Zugang:	Nein
Wohnberechtigungsschein erforderlich:	Nein

Nebenkosten:	300,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja
Kautions:	2.500,00
Provision für Mieter:	2,38 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt) für Nachweis/Vermittlung, zahlbar vom Mieter.

# Wohnen im "Rheingauer Schwarzwaldhaus"



65366 Geisenheim-Johannisberg

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	146,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.400,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines gepflegten Dreifamilienhauses im charmanten Schwarzwaldstil. Das große und helle Wohnzimmer ist mit einem offenen Kamin ausgestattet. Vier bodentiefe Türelemente führen auf einen der zwei Balkone, von dem aus Sie den freien Blick über das Rheintal, die Weinberge, den Rhein und auf das Schloss Johannisberg genießen können.

Die zwei neuwertigen Tageslichtbäder sind vollständig modernisiert. In dem Hauptbadezimmer befinden sich eine Badewanne, eine moderne Glasdusche und eine hochwertige Waschtischanlage mit zwei Waschbecken.

Neben der mit einem großen Ceranfeld, einem höher gelegenen Backofen und einer integrierten Mikrowelle ausgestatteten Küche, stehen Ihnen zwei Schlafzimmer, ein Büro und ein separater Abstellraum (der auch als Ankleide genutzt werden kann) zur Verfügung. Das hinter dem Büro gelegene Schlafzimmer besitzt ein separates Duschbad, mit Ausblick auf das Schloss Johannisberg. Der zweite Balkon kann von dem anderen Schlafzimmer und dem Büro aus betreten werden. Diese Wohnung mit ihrem tollen Blick ist wie gemacht für Wein- und Naturliebhaber.

## Ausstattung:

- 2 Balkone
- 2 Tageslichtbäder
- Einbauküche
- Kamin
- Arbeitszimmer
- separater Abstellraum
- Laminat
- Dreifachverglasung
- Stellplatz

Eine geräumige Garage mit elektr. Tor und Stellplatz davor kann optional für 80,- EUR dazu gemietet werden.

## Lage:

Geisenheim im Rheingau ist knapp 30 Minuten von Wiesbaden entfernt. Hier heißen Sie Weingüter, das Schloss Johannisberg und eine tolle Aussicht herzlich willkommen. Für Jogger, Fahrradfahrer und Spaziergänger bietet Geisenheim eine große Vielfalt an Wegen. Nach Wiesbaden führt die B42, die Fähre in Oestrich-Winkel bringt Sie in 10 Minuten auf die Ingelheimer Rheinseite.



Ausblick auf das Schloss



Wohnen

# Wohnen im "Rheingauer Schwarzwaldhaus"



65366 Geisenheim-Johannisberg

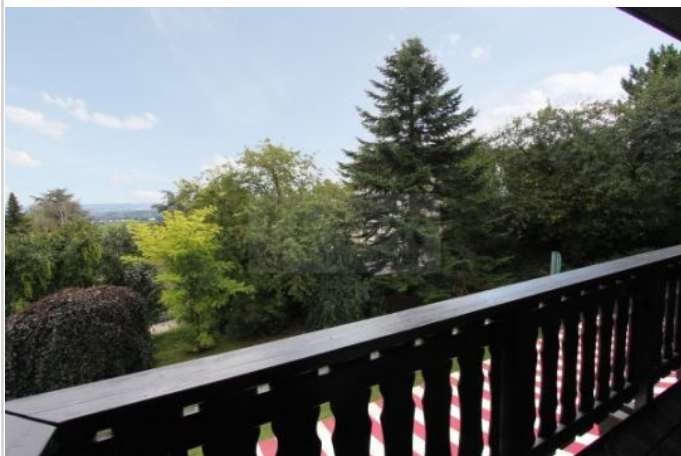
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 146,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR



Einbauküche



Küche



Balkon



Waschtischanlage

# Wohnen im "Rheingauer Schwarzwaldhaus"



65366 Geisenheim-Johannisberg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 146,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR



Dusch- und Wannenbad



Balkon



Schlafzimmer



Detail

# Wohnen im "Rheingauer Schwarzwaldhaus"



65366 Geisenheim-Johannisberg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 146,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR



Wohnen



Arbeitszimmer



Gäste/Schlafen2

# Wohnen im "Rheingauer Schwarzwaldhaus"



65366 Geisenheim-Johannisberg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 146,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR

