

Einfamilienhaus in Boppard/Fleckertshöhe zu verkaufen.

Property: 2026-264 • 56154 Boppard / Fleckertshöhe
199.000,00 €



Data overview

PropNo	2026-264
Type of property	House
Kind of property	Detached house
Type of use	Residential
Type of commercialization	Purchase
Postcode	56154
City	Boppard / Fleckertshöhe
Living area	approx. 164 sqm
Usable area	approx. 44 sqm
Number of rooms	5
Number of bedrooms	4
Number of bathrooms	2
Plot size	approx. 400 sqm
Number of sep. toilets	1
Combustion	Oil, Wood
Heating type	Furnace heating, Central heating system
Number of floors	2
Parking spaces	1 Private parking space 1 Garage
Terrace	Yes
Kitchen	Fitted kitchen
Year of construction	1982
Condition	Well maintained
Energy certificate	Requirement-oriented certificate
Final energy demand	234,8 kWh/(m ² a)
Energy certificate valid until	11.05.2036
Year of construction according to energy certificate	2020
Main energy source	Oil
Energy efficiency class	G
Purchase price	199.000,00 €

Provision Käufer	3,57% vom Kaufpreis
Number of parking spaces	2,00 €

Description

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in begehrter Lage von Boppard / Fleckertshöhe überzeugt durch seine massive Bauweise von Hebel-Haus, eine durchdachte Raumaufteilung und ein großzügiges Grundstück von ca. 400 m². Mit insgesamt 5 Zimmern, 4 Schlafzimmern und 2 Badezimmern bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das im Jahr 1982 errichtete Haus verfügt über zwei Etagen sowie einen ausgebauten Keller, der zusammen mit der vorhandenen Einliegerwohnung zusätzlichen Wohn- und Nutzraum schafft. Aktuell wird die Immobilie als zwei Wohneinheiten innerhalb der Familie genutzt. Dank der Einbauküchen im Erdgeschoss und im Kellergeschoss ist eine flexible Nutzung unmittelbar möglich. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2024, zudem wurde die Heizungsanlage im Jahr 2020 erneuert.

Besonders hervorzuheben sind der schön angelegte Garten mit Terrasse, die Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz. Ein Kamin ist ebenfalls vorhanden und nach Abnahme bzw. Anpassung nutzbar. Das Dachgeschoss bietet zudem weiteres Ausbaupotenzial und eröffnet damit zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und sorgt für eine moderne digitale Anbindung.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist nach Vereinbarung verfügbar. Insgesamt vereint dieses Haus solide Bauqualität, eine attraktive Lage und ein hohes Maß an Flexibilität – ideal für Käufer, die ein vielseitig nutzbares Zuhause mit Potenzial suchen.

Location

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage im beliebten Ortsteil Fleckertshöhe von Boppard. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einem angenehmen, familienfreundlichen Wohnumfeld. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre, ohne auf eine gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften und die Infrastruktur der Stadt verzichten zu müssen.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer soliden Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen. Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Regionen komfortabel erreichbar.

Furnishing description

Details:

- Heizung, aus 2020
- 2 Einbauküchen (KG & EG)
- aktuell als zwei Wohneinheiten innerhalb der Familie genutzt
- Tolle Lage mit schönem Garten
- Hersteller Hebel-Haus, Massive Bauweise
- Garage und Stellplatz
- Keller ausgebaut
- DG kann noch ausgebaut werden
- Glasfaser Anschluss

Images



Wohn Esszimmer



Wohn Esszimmer



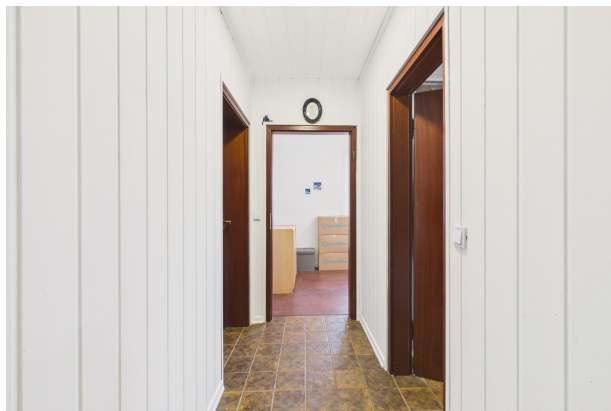
Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer mit Kamin



Diele EG



Diele EG



Badezimmer EG



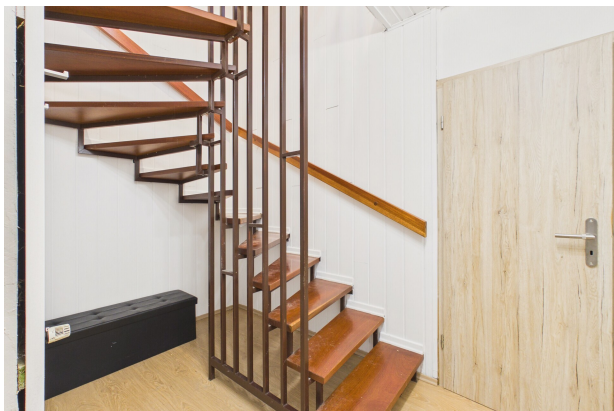
Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG



Küche EG



Treppe



Diele EG



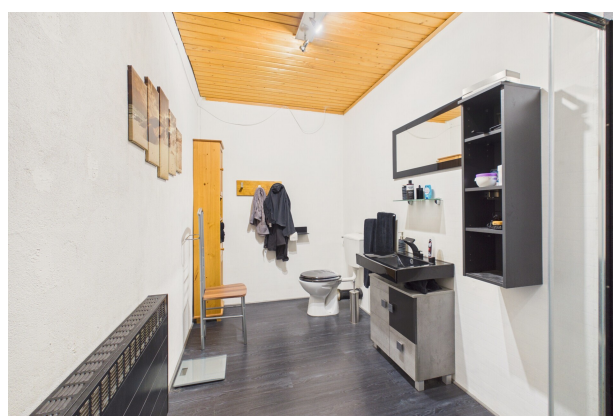
Wohnzimmer UG



Wohnzimmer UG



Schlafzimmer UG



Badezimmer UG



Küche UG



Garage



Aufgang zum Haupteingang



Terrasse



Terrasse

Floor Plan



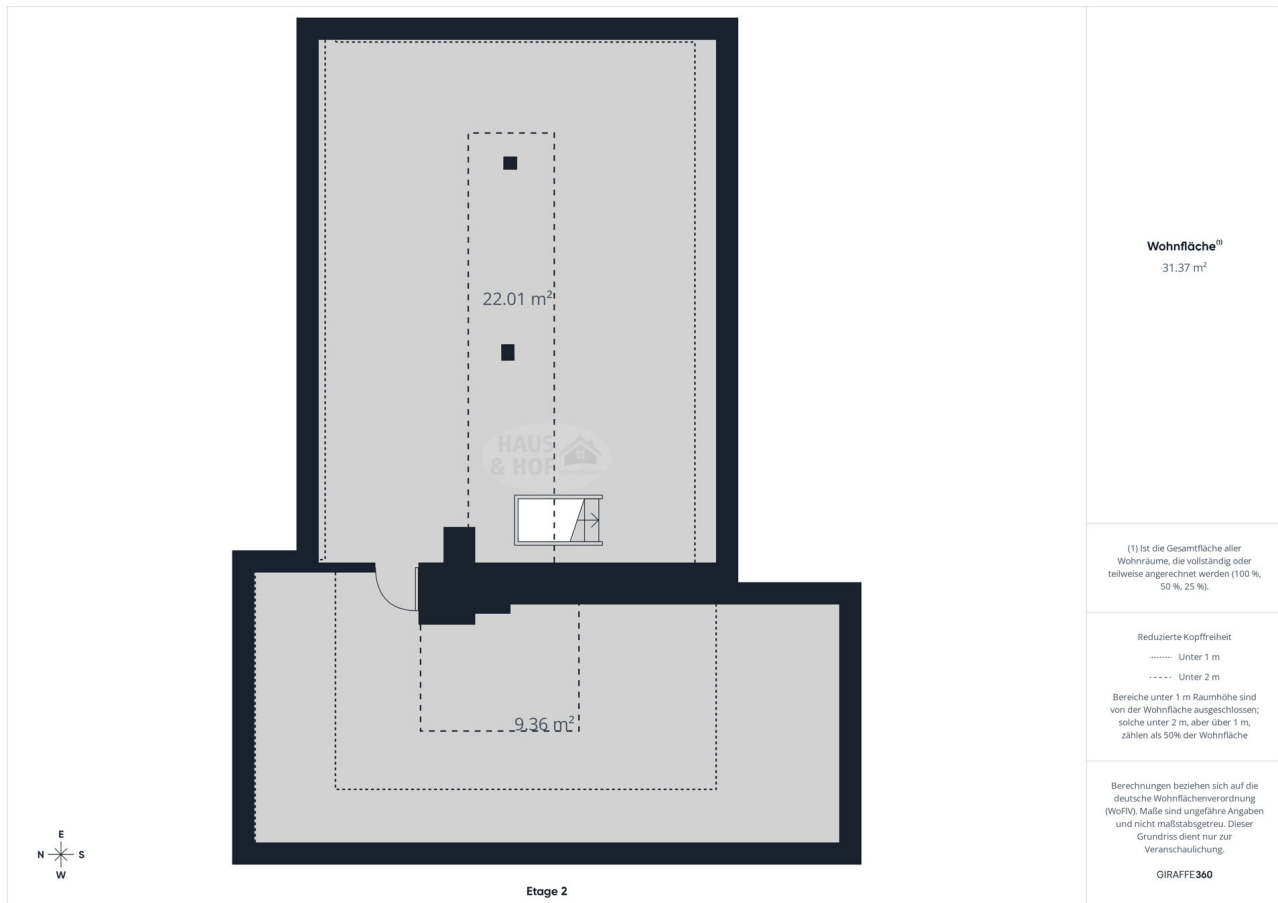
Grundriss gesamt



Grundriss UG



Grundriss EG



Dachgeschoss Grundriss



Marko Blaszcak

Your contact person

Mr. Marko Blaszcak

Am Eichelgärtchen 4b

56283 Halsenbach

Phone: +49 6747 95240

Mobile: +49 1512 1220071

E-Mail: anfragen@mebla-immobilien.de

Web: www.hausundhofimmobilien.de

Legal notice

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. 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.

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach

Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:

info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de