

Exposé Haus Windesheim

Gebäude:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Hanglage mit unverbaubarem Blick über den Ort Windesheim und das Guldenbachtal, umgeben von idyllischen Weinbergen und Wald. Das Haus wurde 1983 auf einem **1.073 qm** großen Grundstück mit versetzten Wohnebenen erbaut und 2004 aufwendig innen und außen runderneuert einschließlich modernster energetischer Maßnahmen (s.u.). In den nächsten Jahrzehnten! besteht so gut wie kein Renovierungs- bzw. Reparaturbedarf. Ein nicht zu unterschätzender Vorteil bei einer Immobilie!!

Die **Hauptwohnung (ca. 240 qm)** verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Panoramablick, Wintergarten mit großem Balkonfenster und Ausgang zu einer wunderschönen Sonnenterrasse (ca. 25 qm) mit hochwertigen, elektrisch betriebenen Sonnenmarkisen, eine Küche (einschließlich Einbauküche mit Dunstabzugshaube nach außen), ein Büro mit Panoramablick über das Guldenbachtal auf Weinberge und Wälder, Gäste-WC, großes Tageslichtbad mit Blick über das Guldenbachtal, Waschküche, 5 weitere Räume, großzügige Sauna mit Ruhe-raum und hochwertiger Edelstahldusche, einen großen Vorratsraum, 2 kleinere Abstellräume, Speicher, einem Balkon und einer weiteren, großen Sonnenterrasse in offener Stahlbauweise mit einem atemberaubenden Panoramablick in alle Richtungen (ca. 43 qm). Außerdem gehört eine Garage mit einem soliden, elektrisch betriebenen Garagentor und einem davor befindlichen weiteren Autoabstellplatz dazu.

Die **Einliegerwohnung (ca. 55 qm)** mit getrenntem Zugang besteht aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Balkon.

Zudem verfügt das Gebäude über einen Heizungskeller sowie einem weiteren Kellerraum, unterteilt für beide Wohnungen (zusammen ca. 30 qm).

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche der beiden innen einschließlich der Kellerräume beträgt ca. 304 qm.

Hinzu kommen noch die beiden oben genannten Terrassen der Hauptwohnung: zusammen ca. **68 qm.**

Das ganze Grundstück ist sicher eingefriedet und von außen nicht einsehbar.

Bauweise:

Es handelt sich bei der Bauweise um ein doppelschaliges Mauerwerk mit Klinker verblendet und dazwischen befindlicher Isolierung. Hangseitig sind die Wände aus massivem Beton und alle Decken bestehen ebenfalls aus Stahlbeton. Alle Fenster bestehen aus tropischem Hartholz mit Isolierverglasung. Darüber hinaus sind an jedem Fenster hochwertige Metallsicherheitsrolläden mit elektrischem Antrieb einschließlich einer zuschaltbaren automatischen Tag-Nacht-Einstellung angebracht. Die Haustüren (Haupt- und Einliegerwohnung) sind hochwertige Biffar Sicherheitstüren mit höchstem Isolier- und Sicherheitsstandard. Das Hausdach ist auf dem neuesten energetischem Stand mit einer hochwertigen Isolierung einschließlich Dampfsperre und Belüftung.

Auf dem Dach befindet sich eine große Photovoltaikanlage, die ca. 260,-- € Nettoertrag pro Monat (3.120,-- € Nettoertrag pro Jahr) durch die Stromeinspeisung erbringt. Zudem verfügt

das gesamte Haus über einen modernen Blitzschutz sowie einer zentralen Schutzvorrichtung gegen Überspannung der im Haus liegenden Stromleitungen (zur Verhinderung von Schäden für alle elektrischen Geräte im Haus bei Überspannung durch Blitzeinschläge oder dergleichen in nächster Umgebung; das Gebäude selber ist davor nach außen hin durch besagten Blitzschutz geschützt).

Heizung / Warmwasser:

Sowohl Haupt- als auch Einliegerwohnung verfügen über eine Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserversorgung. Das Heizsystem (einschließlich Warmwasserversorgung) besteht aus einer modernen, elektronisch geregelten Holzpelletsheizung kombiniert mit einer Solartherme. Dadurch kann von April bis Oktober die Holzpelletsheizung ganz abgeschaltet bleiben. Die Energiekosten sind daher außerordentlich gering: Pro Monat fallen für Heizung und Warmwasser beider Wohnungen lediglich ca. 80,-- € an!! Bei einem konventionellen Heizsystem (Öl oder Gas sowie Heizkörper wären es zwischen 300,-- € und 400,-- € pro Monat!).

Ausstattung:

Hauptwohnung:

Die Wände und Decken verfügen über einen hochwertigen hellen, aber schmutzabweisenden Verputz. Im Wohnzimmer und Büro ist sehr hochwertiges Parkett verlegt. In den übrigen Räumen befinden sich Fliesen in einem warmen, mediterranen Farbton. Die Treppen bestehen aus einer freitragenden Holzkonstruktion mit Edelholzstufen. In die Decken sind Halogenlampen (teilweise dimmbar) mit warmer Lichtgebung eingebaut, welche die Räume optimal ausleuchten. Überall finden sich hochwertige Busch-Jäger Lichtschalter und Steckdosen. Bad und Gäste-WC sind raumhoch gefliest.

Einliegerwohnung:

Die Decken sind mit hellem Holz verkleidet, die Wände mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Das Bad mit WC ist raumhoch gefliest. Die Böden sind ebenfalls gefliest. Überall befinden sich hochwertige Busch-Jäger Lichtschalter und Steckdosen. Eine einfache Einbauküche ist ebenfalls vorhanden.

Lage:

Das Gebäude befindet sich einer ruhigen, sonnigen Lage innerhalb eines gehobenen Wohngebietes am Ende einer Sackgasse. Windesheim ist ein gemütliches Weindorf mit guter Anbindung nach Bad Kreuznach und Bingen. Das Rhein-Main-Gebiet ist über die Autobahn A 61 (4 km bis zur nächsten Auffahrt) schnell zu erreichen (Mainz 40 km in ca. 20 Minuten). Der Ort verfügt über einen Kindergarten, ein Freibad, Sporteinrichtungen, Ärzte, eine Bäckerei und sowie eine Waldorfschule, die bis zur gymnasialen Oberstufe schrittweise in den nächsten Jahren ausgebaut wird. Weitere Grundschulen befinden sich in den beiden direkt benachbarten Gemeinden Schweppenhausen und Guldental (jeweils ca. 3 km) und weiterführende Schulen in Stromberg, Bingen und Bad Kreuznach, die alle gut mit dem Bus zu erreichen sind.

Anmerkungen zur Finanzierung:

Insbesondere in der heutigen Niedrigzinsphase finanziert sich ein **erheblicher Teil des Kaufpreises durch die Immobilie selbst:**

Bei **2% Tilgung** – häufig wird nur 1% gewählt, wodurch zwar die monatliche Belastung niedriger, aber dafür die Zeit bis zur Abzahlung des Kredites entsprechend länger ist – und einem Zinssatz für Immobilienkredite von zumeist **unter 3%** ergibt sich eine Zahllast der zu finanzierenden Summe von etwas **unter 5%**.

Legen wir der Einfachheit halber einmal 5% zugrunde, so wird folgender Betrag gewissermaßen durch das Haus selbst finanziert:

Photovoltaikanlage:

Nettoertrag pro Jahr ca. 3.120,-- €: Hierdurch werden etwas mehr als **62.000,-- €** finanziert und zwar einschließlich Tilgung von 2%!

Einliegerwohnung:

Bei einem Nettomietsertrag von 300,-- € monatlich (ein niedriger Ansatz!) ergeben sich pro Jahr 3.600,-- €. Hierdurch werden **72.000,-- €** einschließlich 2% Tilgung finanziert.

Zusammen werden allein durch diese beiden Faktoren über **134.000,-- €** einschließlich Tilgung finanziert!!

Nun kommen noch die außerordentlich geringen Betriebshaltungskosten hinzu:

Die **Betriebskosten sind außerordentlich gering** aufgrund aller energetischer Maßnahmen (vgl. oben: Solarthermie, Holzpellets, Fußbodenheizung usw.), die vorgenommen worden sind. **Durch diese spart eine vierköpfige Familie ca. 300,-- € pro Monat bzw. 3.600,-- € pro Jahr!** Diese Kostenersparnis ergibt sich sowohl im Vergleich zu einer entsprechend großen Mietwohnung als auch einer eigenen, selbstgenutzten Immobilie, da Heizungs- und Warmwasserkosten in jedem Fall unabhängig von den Eigentumsverhältnissen anfallen. Da in dieser hier angebotenen Immobilie diese Kosten entsprechend geringer ausfallen, stehen die eingesparten Beträge ebenfalls für Zins- und Tilgungszahlungen zur Verfügung, so dass sich die Selbstfinanzierung um weitere **72.000,-- €** auf insgesamt **206.000,-- €** erhöht!!

Hinzu kommt noch folgende Tatsache, die beim Kauf von Immobilien nicht unterschätzt werden darf:

Wie oben bereits erwähnt, fallen in den nächsten Jahrzehnten so gut wie keine Renovierungs- bzw. Instandhaltungskosten an!

Zusammenfassend zur Finanzierung lässt sich festhalten, dass **deutlich über 200.000,-- € des Kaufpreises** für diese **außergewöhnliche und wertbeständige Immobilie** hinsichtlich Zins und Tilgung (2%!) **selbst finanziert werden** und obendrein praktisch **keine Renovierungs- sowie Instandhaltungskosten anfallen werden!**

Außerdem bietet dieses Haus **unvergleichliche Extras**, die es zu etwas ganz besonderem machen, wie beispielsweise die **einmalige Stahlbauterrasse auf dem Dach mit einem atemberaubenden Fernblick**. So etwas werden Sie kaum woanders finden. Aber schauen Sie selbst.

Weiteres Rechenbeispiel:

Kaufpreis 650.000,-- € + Erwerbskosten ohne Makler (Grunderwerbssteuer, Notar usw.) ca. 40.000,-- €

Kosten insgesamt: 690.000,-- €

Eigenkapital: 190.000,-- €

Finanzierung:

690.000,-- € - 190.000,-- € = 500.000,-- €

500.000,-- € - 200.000,-- € (Selbstfinanzierung des Hauses s.o.) = 300.000,-- €

300.000,-- € x 5% (Zins und Tilgung) = **15.000,-- € jährliche Belastung bzw.**

1.250,-- € monatliche Belastung!!

Eine geräumige 4 bis 5-Zimmerwohnung dürfte in einer guten Wohnlage in der Nähe von Mainz mindestens **1.500,-- € monatliche Mietkosten (warm)** verursachen; wahrscheinlich liegen die Kosten eher darüber! Infolgedessen hätte man sogar durch den Kauf dieses Hauses zu diesen Konditionen mit dem genannten Eigenkapital sogar monatlich geringere Belastungen als zuvor in der Mietwohnung.

Wenn man die gleiche Rechnung **ohne einen Cent Eigenkapital** vornimmt ergibt sich folgendes:

490.000 x 5% Zins- und Tilgung = 24.500,-- € im Jahr oder 2.041,67 € pro Monat

Infolge der in diesem Exposé bereits aufgeführten **umfassenden baulichen / energetischen Maßnahmen** fallen **zukünftig (die nächsten Jahrzehnte!) keine größeren Kosten für Instandhaltung oder gar Renovierung** an. Diese Kosten werden beim Kauf von Immobilien **häufig völlig unterschätzt!!**

Außerdem werden die **Energiekosten** zukünftig mit Sicherheit **überproportional steigen**. Dies gilt natürlich gleichermaßen für Miet- als auch Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser, die konventionell (Öl oder Gas) versorgt werden. Dies **erhöht natürlich die Kostenersparnis dieser Immobilie** zukünftig noch **zusätzlich** zu den hier in Anschlag gebrachten Zahlenwerten und macht sie damit zugleich zumindest **wertstabil bzw. steigert ihren Wert** bei einem eventuellen Verkauf! Daher sind die in den Rechenbeispielen angeführte Werte **sehr konservativ gewählt!**

Zudem ist in den nächsten Jahren und Jahrzehnten von einer **zunehmenden Geldentwertung** (Stichworte sind Schulden-, Banken- und Eurokrise) auszugehen. Eine derartige Immobilie ist daher auch als eine **langfristig sichere Vermögensanlage** anzusehen; von dem außergewöhnlichen Wohngefühl ganz abgesehen!

Aufgrund all dieser Fakten ist auch ein Kaufpreis von über 700.000,-- € durchaus zu rechtfertigen.