

# Denkmalgeschütztes Herrenhaus von 1882 mit Blick auf Schloß Johannisberg • Geisenheim im Rheingau

Objekt: 23 004 • Pfarrer-Neuroth-Straße 6 • 65366 Geisenheim 825.000,00  $\in$ 





# Daten im Überblick

ObjektartHausObjekttypLandhausNutzungsartWohnenVermarktungsartKaufStraßePfarrer-Neuroth-StraßeHausnummer6PLZ65366OrtGeisenheimWohnflächeca. 194 m²Nutzflächeca. 74 m²Anzahl Zimmer7Anzahl Schlafzimmer3Anzahl Badezimmer2Grundstücksgrößeca. 391 m²BefeuerungGasHeizungsartZentralheizungFenster2-fach verglaste FensterBodenTerrakotta, FliesenKücheEinbaukücheStellplätze2 FreiplätzeUnterkellertTeilweiseDachformSatteldachEtagenzahl3BauweiseMassivAusstattungsqualitätGehobenTerrasseJaGartennutzungJaKaminJaBaujahr1882	ImmoNr	23 004
Nutzungsart Wohnen  Vermarktungsart Kauf  Straße Pfarrer-Neuroth-Straße  Hausnummer 6  PLZ 65366  Ort Geisenheim  Wohnfläche ca. 194 m²  Nutzfläche ca. 74 m²  Anzahl Zimmer 7  Anzahl Schlafzimmer 3  Anzahl Badezimmer 2  Grundstücksgröße ca. 391 m²  Befeuerung Gas  Heizungsart Zentralheizung  Fenster 2-fach verglaste Fenster  Boden Terrakotta, Fliesen  Küche Einbauküche  Stellplätze 2 Freiplätze  Unterkellert Teilweise  Dachform Satteldach  Etagenzahl 3  Bauweise Massiv  Ausstattungsqualität Gehoben  Terrasse Ja  Gartennutzung  Kamin Ja	Objektart	Haus
Vermarktungsart  Straße  Pfarrer-Neuroth-Straße  Hausnummer  6  PLZ  65366  Ort  Geisenheim  Wohnfläche  ca. 194 m²  Nutzfläche  Anzahl Zimmer  7  Anzahl Schlafzimmer  3  Anzahl Badezimmer  2  Grundstücksgröße  ca. 391 m²  Befeuerung  Gas  Heizungsart  Zentralheizung  Fenster  2-fach verglaste Fenster  Boden  Küche  Einbauküche  Stellplätze  Unterkellert  Teilweise  Dachform  Satteldach  Etagenzahl  3  Bauweise  Massiv  Ausnin  Ja  Kamin  Ja	Objekttyp	Landhaus
StraßePfarrer-Neuroth-StraßeHausnummer6PLZ65366OrtGeisenheimWohnflächeca. 194 m²Nutzflächeca. 74 m²Anzahl Zimmer7Anzahl Schlafzimmer3Anzahl Badezimmer2Grundstücksgrößeca. 391 m²BefeuerungGasHeizungsartZentralheizungFenster2-fach verglaste FensterBodenTerrakotta, FliesenKücheEinbaukücheStellplätze2 FreiplätzeUnterkellertTeilweiseDachformSatteldachEtagenzahl3BauweiseMassivAusstattungsqualitätGehobenTerrasseJaGartennutzungJaKaminJa	Nutzungsart	Wohnen
Hausnummer 6 PLZ 65366 Ort Geisenheim Wohnfläche ca. 194 m² Nutzfläche ca. 74 m² Anzahl Zimmer 7 Anzahl Schlafzimmer 3 Anzahl Badezimmer 2 Grundstücksgröße ca. 391 m² Befeuerung Gas Heizungsart Zentralheizung Fenster 2-fach verglaste Fenster Boden Terrakotta, Fliesen Küche Einbauküche Stellplätze 2 Freiplätze Unterkellert Teilweise Dachform Satteldach Etagenzahl 3 Bauweise Massiv Ausstattungsqualität Gehoben Terrasse Ja Gartennutzung Ja Kamin Ja	Vermarktungsart	Kauf
PLZ 65366 Ort Geisenheim Wohnfläche ca. 194 m² Nutzfläche ca. 74 m² Anzahl Zimmer 7 Anzahl Schlafzimmer 3 Anzahl Badezimmer 2 Grundstücksgröße ca. 391 m² Befeuerung Gas Heizungsart Zentralheizung Fenster 2-fach verglaste Fenster Boden Terrakotta, Fliesen Küche Einbauküche Stellplätze 2 Freiplätze Unterkellert Teilweise Dachform Satteldach Etagenzahl 3 Bauweise Massiv Ausstattungsqualität Gehoben Terrasse Ja Gartennutzung Ja Kamin Ja	Straße	Pfarrer-Neuroth-Straße
Ort Geisenheim Wohnfläche ca. 194 m² Nutzfläche ca. 74 m² Anzahl Zimmer 7 Anzahl Schlafzimmer 3 Anzahl Badezimmer 2 Grundstücksgröße ca. 391 m² Befeuerung Gas Heizungsart Zentralheizung Fenster 2-fach verglaste Fenster Boden Terrakotta, Fliesen Küche Einbauküche Stellplätze 2 Freiplätze Unterkellert Teilweise Dachform Satteldach Etagenzahl 3 Bauweise Massiv Ausstattungsqualität Gehoben Terrasse Ja Gartennutzung Ja Kamin Ja	Hausnummer	6
Wohnflächeca. 194 m²Nutzflächeca. 74 m²Anzahl Zimmer7Anzahl Schlafzimmer3Anzahl Badezimmer2Grundstücksgrößeca. 391 m²BefeuerungGasHeizungsartZentralheizungFenster2-fach verglaste FensterBodenTerrakotta, FliesenKücheEinbaukücheStellplätze2 FreiplätzeUnterkellertTeilweiseDachformSatteldachEtagenzahl3BauweiseMassivAusstattungsqualitätGehobenTerrasseJaGartennutzungJaKaminJa	PLZ	65366
Nutzflächeca. 74 m²Anzahl Zimmer7Anzahl Schlafzimmer3Anzahl Badezimmer2Grundstücksgrößeca. 391 m²BefeuerungGasHeizungsartZentralheizungFenster2-fach verglaste FensterBodenTerrakotta, FliesenKücheEinbaukücheStellplätze2 FreiplätzeUnterkellertTeilweiseDachformSatteldachEtagenzahl3BauweiseMassivAusstattungsqualitätGehobenTerrasseJaGartennutzungJaKaminJa	Ort	Geisenheim
Anzahl Zimmer 7 Anzahl Schlafzimmer 3 Anzahl Badezimmer 2 Grundstücksgröße ca. 391 m² Befeuerung Gas Heizungsart Zentralheizung Fenster 2-fach verglaste Fenster Boden Terrakotta, Fliesen Küche Einbauküche Stellplätze 2 Freiplätze Unterkellert Teilweise Dachform Satteldach Etagenzahl 3 Bauweise Massiv Ausstattungsqualität Gehoben Terrasse Ja Gartennutzung Ja Kamin Ja	Wohnfläche	ca. 194 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer 2 Anzahl Badezimmer 2 Grundstücksgröße ca. 391 m² Befeuerung Gas Heizungsart Zentralheizung Fenster 2-fach verglaste Fenster Boden Terrakotta, Fliesen Küche Einbauküche Stellplätze 2 Freiplätze Unterkellert Teilweise Dachform Satteldach Etagenzahl 3 Bauweise Massiv Ausstattungsqualität Gehoben Terrasse Ja Gartennutzung Ja Kamin Ja	Nutzfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Anzahl Badezimmer 2 Grundstücksgröße ca. 391 m² Befeuerung Gas Heizungsart Zentralheizung Fenster 2-fach verglaste Fenster Boden Terrakotta, Fliesen Küche Einbauküche Stellplätze 2 Freiplätze Unterkellert Teilweise Dachform Satteldach Etagenzahl 3 Bauweise Massiv Ausstattungsqualität Gehoben Terrasse Ja Gartennutzung Ja Kamin Ja	Anzahl Zimmer	7
Grundstücksgröße ca. 391 m²  Befeuerung Gas  Heizungsart Zentralheizung  Fenster 2-fach verglaste Fenster  Boden Terrakotta, Fliesen  Küche Einbauküche  Stellplätze 2 Freiplätze  Unterkellert Teilweise  Dachform Satteldach  Etagenzahl 3  Bauweise Massiv  Ausstattungsqualität Gehoben  Terrasse Ja  Gartennutzung Ja  Kamin Ja	Anzahl Schlafzimmer	3
Befeuerung Gas Heizungsart Zentralheizung Fenster 2-fach verglaste Fenster Boden Terrakotta, Fliesen Küche Einbauküche Stellplätze 2 Freiplätze Unterkellert Teilweise Dachform Satteldach Etagenzahl 3 Bauweise Massiv Ausstattungsqualität Gehoben Terrasse Ja Gartennutzung Kamin Ja	Anzahl Badezimmer	2
Heizungsart Zentralheizung  Fenster 2-fach verglaste Fenster  Boden Terrakotta, Fliesen  Küche Einbauküche  Stellplätze 2 Freiplätze  Unterkellert Teilweise  Dachform Satteldach  Etagenzahl 3  Bauweise Massiv  Ausstattungsqualität Gehoben  Terrasse Ja  Gartennutzung Ja  Kamin Ja	Grundstücksgröße	ca. 391 m <sup>2</sup>
Fenster 2-fach verglaste Fenster  Boden Terrakotta, Fliesen  Küche Einbauküche  Stellplätze 2 Freiplätze  Unterkellert Teilweise  Dachform Satteldach  Etagenzahl 3  Bauweise Massiv  Ausstattungsqualität Gehoben  Terrasse Ja  Gartennutzung Ja  Kamin Ja		
Boden Terrakotta, Fliesen  Küche Einbauküche  Stellplätze 2 Freiplätze  Unterkellert Teilweise  Dachform Satteldach  Etagenzahl 3  Bauweise Massiv  Ausstattungsqualität Gehoben  Terrasse Ja  Gartennutzung Ja  Kamin Ja	Befeuerung	Gas
Küche Einbauküche Stellplätze 2 Freiplätze Unterkellert Teilweise Dachform Satteldach Etagenzahl 3 Bauweise Massiv Ausstattungsqualität Gehoben Terrasse Ja Gartennutzung Ja Kamin Ja		
Stellplätze2 FreiplätzeUnterkellertTeilweiseDachformSatteldachEtagenzahl3BauweiseMassivAusstattungsqualitätGehobenTerrasseJaGartennutzungJaKaminJa	Heizungsart	Zentralheizung
Unterkellert Teilweise  Dachform Satteldach  Etagenzahl 3  Bauweise Massiv  Ausstattungsqualität Gehoben  Terrasse Ja  Gartennutzung Ja  Kamin Ja	Heizungsart Fenster	Zentralheizung 2-fach verglaste Fenster
DachformSatteldachEtagenzahl3BauweiseMassivAusstattungsqualitätGehobenTerrasseJaGartennutzungJaKaminJa	Heizungsart Fenster Boden	Zentralheizung  2-fach verglaste Fenster  Terrakotta, Fliesen
Etagenzahl3BauweiseMassivAusstattungsqualitätGehobenTerrasseJaGartennutzungJaKaminJa	Heizungsart Fenster Boden Küche	Zentralheizung  2-fach verglaste Fenster  Terrakotta, Fliesen  Einbauküche
Bauweise Massiv  Ausstattungsqualität Gehoben  Terrasse Ja  Gartennutzung Ja  Kamin Ja	Heizungsart Fenster Boden Küche Stellplätze	Zentralheizung  2-fach verglaste Fenster  Terrakotta, Fliesen  Einbauküche  2 Freiplätze
Ausstattungsqualität Gehoben Terrasse Ja Gartennutzung Ja Kamin Ja	Heizungsart Fenster Boden Küche Stellplätze Unterkellert	Zentralheizung  2-fach verglaste Fenster  Terrakotta, Fliesen  Einbauküche  2 Freiplätze  Teilweise
Terrasse Ja Gartennutzung Ja Kamin Ja	Heizungsart Fenster Boden Küche Stellplätze Unterkellert Dachform	Zentralheizung 2-fach verglaste Fenster Terrakotta, Fliesen Einbauküche 2 Freiplätze Teilweise Satteldach
Gartennutzung Ja Kamin Ja	Heizungsart Fenster Boden Küche Stellplätze Unterkellert Dachform Etagenzahl	Zentralheizung 2-fach verglaste Fenster Terrakotta, Fliesen Einbauküche 2 Freiplätze Teilweise Satteldach 3
Kamin Ja	Heizungsart Fenster Boden Küche Stellplätze Unterkellert Dachform Etagenzahl Bauweise	Zentralheizung 2-fach verglaste Fenster Terrakotta, Fliesen Einbauküche 2 Freiplätze Teilweise Satteldach 3 Massiv
	Heizungsart Fenster Boden Küche Stellplätze Unterkellert Dachform Etagenzahl Bauweise Ausstattungsqualität	Zentralheizung 2-fach verglaste Fenster Terrakotta, Fliesen Einbauküche 2 Freiplätze Teilweise Satteldach 3 Massiv Gehoben
Baujahr 1882	Heizungsart  Fenster  Boden  Küche  Stellplätze  Unterkellert  Dachform  Etagenzahl  Bauweise  Ausstattungsqualität  Terrasse	Zentralheizung  2-fach verglaste Fenster  Terrakotta, Fliesen  Einbauküche  2 Freiplätze  Teilweise  Satteldach  3  Massiv  Gehoben  Ja
	Heizungsart  Fenster  Boden  Küche  Stellplätze  Unterkellert  Dachform  Etagenzahl  Bauweise  Ausstattungsqualität  Terrasse  Gartennutzung	Zentralheizung 2-fach verglaste Fenster Terrakotta, Fliesen Einbauküche 2 Freiplätze Teilweise Satteldach 3 Massiv Gehoben Ja Ja



Zustand	Modernisiert
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	825.000,00 €
Außen-Provision	Die Käuferprovision beträgt 5,95% des beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt



### Beschreibung

Das denkmalgeschützte Herrenhaus von 1882 liegt im idyllischen Stadtteil Johannisberg mit Blick auf das Schloß von Johannisberg und gehört zu Geisenheim im Rheingau.

Dieses Landhaus wurde im Jahre 1980 von der heutigen Eigentümerfamilie liebevoll kernsaniert und dabei sind ursprüngliches Aussehen berücksichtigt, damit der Charme des klassizistischen Stils erhalten bleibt. Die Hausfassade ist in den typischen Farben des Rheingaus gestrichen und in diesem Zuge sind sämtliche Innen- und Außenwände isoliert worden. Die überdurchschnittliche Deckenhöhe von ca. 2,90 m wurde von österreichischen Kunsthandwerkern mit Stuckatur verziert, was garantiert dieses Prachtwerk von einem ganz normalen Einfamilienhaus unterscheidet. Die Remise mit originalem Fachwerk beherbergt zudem einen uralten Gewölbekeller.

Diese einzigartige Liebhaberimmobilie bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 194 qm auf zwei Etagen und bietet viel Raum für Familien mit außergewöhnlichen Geschmack oder eben für Menschen, die von hier aus ihr Unternehmen betreiben möchten.

Der Eingangsbereich ist mit seiner alten restaurierten Kassetten-Flügeltür und dem original verzierten Steinfliesen aus dem vorletzten Jahrhundert schon ein wahres Highlight beim eintreten.

Im Erdgeschoss kommen Sie von der Diele in jedes Zimmer, da alle Räume als Durchgangszimmer mit hohen Kassetten-Flügeltüren miteinander verbunden sind.

Diese Ebene wird mit einem geräumigen Arbeitszimmer, dem großen Kinderzimmer sowie einem großzügigen Schlafzimmer nebst Bad en Suite sowie einem separatem Duschbad hervorragend abgerundet.

Die alte Holztreppe führt in die BelEtage, in der das gesellschaftliche Leben stattfindet. Von der großen Küche werden Sie in das lichtdurchflutete Esszimmer geführt. In dieser Verbindung befinden sich das gemütliche Kaminzimmer mit dem besonderen Kamin, das geräumige Wohnzimmer sowie ein kleines Gästezimmer.

Im Dachgeschoss befinden sich weitere ca. 41 qm Ausbaupotential.

Pflegeleichter Garten nebst Höfchen.



### Lage

Im Herzen der Kultur- und Weinlandschaft des sonnenverwöhnten Rheingaus, am Fuß des Taunus, befindet sich die Hochschulstadt Geisenheim mit seinen Stadtteilen Johannisberg, Marienthal und Stephanshausen. Die Geisenheimer Altstadt ist mit ihren historischen Gebäuden und Adelshöfen, zauberhaften Parks, der 700 Jahre alten Linde und dem Rheingauer Dom ein romantischer Ort.

Der Stadtteil Johannisberg, das malerische Weindorf oberhalb der Talstadt mit dem weltbekannten Schloss Johannisberg und seinem Spätlesereiter ist sehr idyllisch. Sie haben einen phantastischen Ausblick auf das Rheintal.

Der Wallfahrtsort Marienthal mit dem gleichnamigen Kloster, ist seit Jahrhunderten das Ziel gläubiger Pilger.

Besonders der Stadtteil Stephanshausen inmitten der Wälder des Rheingaugebirges, lädt zum Wandern ein.

Der Weinbau hat in Geisenheim, wie im gesamten Rheingau, eine sehr lange Tradition und prägt die Landschaft und das Erwerbsleben bis heute. Geisenheim ist eine lebens- und sehenswerte Stadt, mit vielen schönen Weinfesten und Kulturprogrammen, und widmet sich besonders dem Thema Bildung. Die Hochschule Geisenheim ist durch Partnerschaftsverträge und Austauschvereinbarungen mit Hochschulen und Universitäten weltweit verbunden.

Neben attraktiven Geschäften, Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Bäckereien, Friseure, Tankstelle, Autohäuser und Werkstätten zählen auch Kindergärten, Kita, Grundschule in Geisenheim dazu. Verschiedene bekannte deutsche und internationale Gastronomien sowie Hotels machen diesen Weinort einfach so lebenswert.

#### Mobilität:

Es gibt Bahn-, Bus-, und Fährverbindungen nach und innerhalb von Geisenheim und seinen Stadtteilen über die Rheingau-Taunus Verkehrsgesellschaft RTV.

#### Autobahnanbindung:

Aus Richtung Frankfurt am Main, Wiesbaden: A3, A66, B42.

Aus Richtung Mainz: A643, A66, B42. Aus Richtung Koblenz: A60, B42



## Ausstattung Beschreibung

Denkmalgeschütztes Herrenhaus - Kernsanierung in 1980

EG - 99,30 qm

- großzügiges Schlafzimmer nebst Bad en Suite
- großes helles Kinderzimmer
- geräumiges Arbeitszimmer
- Duschbad
- Wandschrank / Garderobe unter der Treppe

OG - 95,0 qm - BélEtage

- große Einbauküche
- lichtdurchflutetes Esszimmer
- gemütliches Kaminzimmer
- geräumiges Wohnzimmer mit Blick auf Schoss Johannisberg
- Gästezimmer / Bibiliothik

DG - 41,0 gm

Dachgeschoss mit Ausbaupotential

Remise - 33 qm

- Hauswirtschaftraum
- Heizung
- · Weinkeller im Gewölbe
- · Abstellfläche im OG
- Süd-Garten nebst Laube und vier Tamarisken
- Höfchen / Terrasse
- 2 Kfz-Stellplätze
- Hausfassade in den typischen Farben des Rheingaus
- alle Wände Isoliert (innen+außen)
- · Deckenhöhe ca. 2,90m mit echter Stuckatur
- Eingangstür und Durchgangszimmertüren mit großen Kassetten-Flügeltüren
- restaurierte Holztreppen im EG und OG
- Holzfenster doppelverglast
- verzierte Fliesen im Eingangsbereich sowie Terracotta-Boden



# Sonstige Angaben

#### Geldwäschegesetz:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist das LANDHAUS13 nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1.2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages beseht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszuges, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungsrecht nach § 11. Abs. 6 GwG.

#### Haftung:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne usw. vom Verkäufer/Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### Verbraucherinformation:

Gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013)

Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/

Eine Onlinestreitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Wir nehmen nicht an einem Steitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichterstelle teil.



# Impressionen



Hausansicht



Höfchen





Hausansicht



Höfchen





Höfchen



Hausansicht





Hausansicht



Hausansicht





Hausansicht



Hausansicht





Garten



Garten





Gartenlaube



Garten





Garten



Hofeinfahrt





Diele EG



Diele EG





Arbeitszimmer



Arbeitszimmer





Kinderzimmer



Kinderzimmer





Schlafzimmer



Schlafzimmer





Schlafzimmer

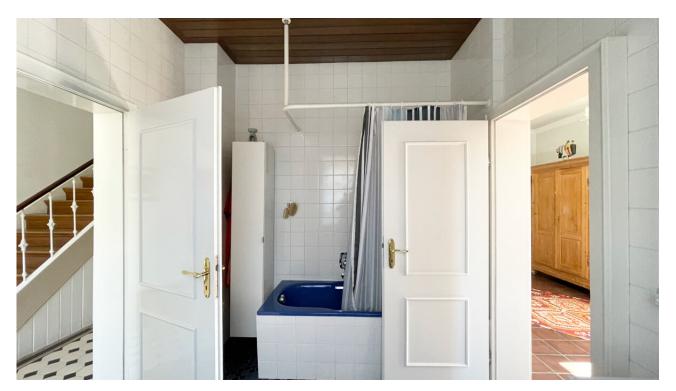


Schlafzimmer





Bad en Suite



Bad en Suite





Bad en Suite



Duschbad





Küche



Küche





Esszimmer



Esszimmer





Esszimmer



Kaminzimmer





Kaminzimmer



Kaminzimmer





Wohnzimmer



Wohnzimmer





Höfchen



Diele EG



Gartenlaube



Diele EG





Kamin



Flur OG-DG



Flur OG



Remise EG





Remise EG-UG



Remise EG Heizung

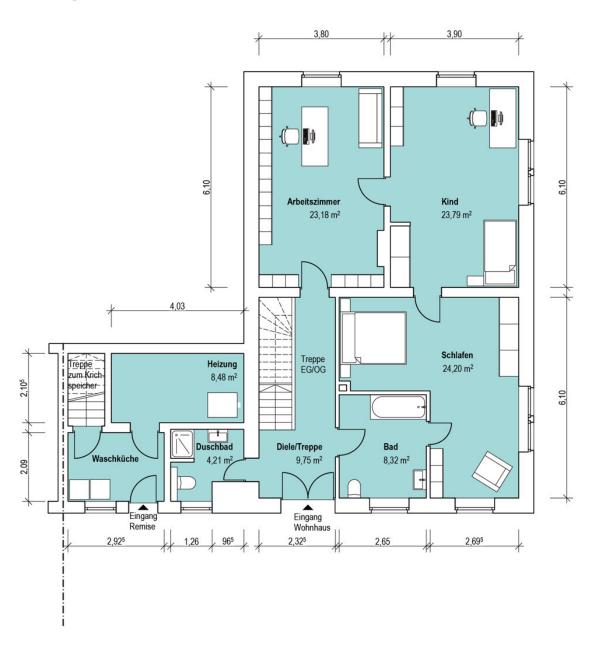


Remise EG-OG



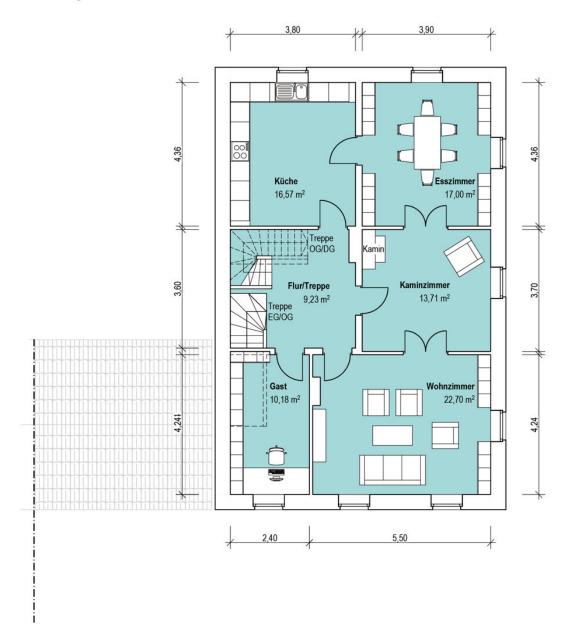
# Grundriss

Erdgeschoss



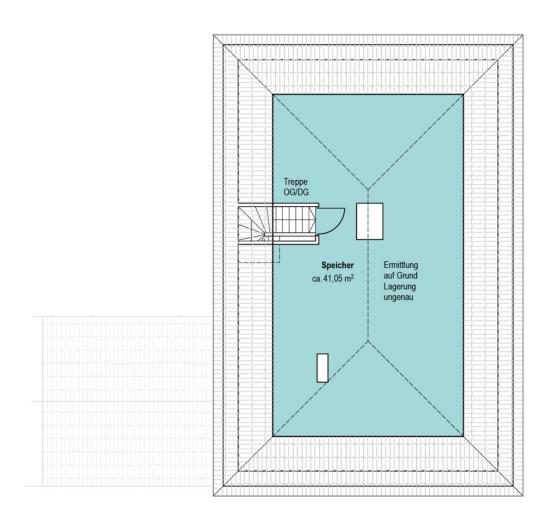


#### Obergeschoss



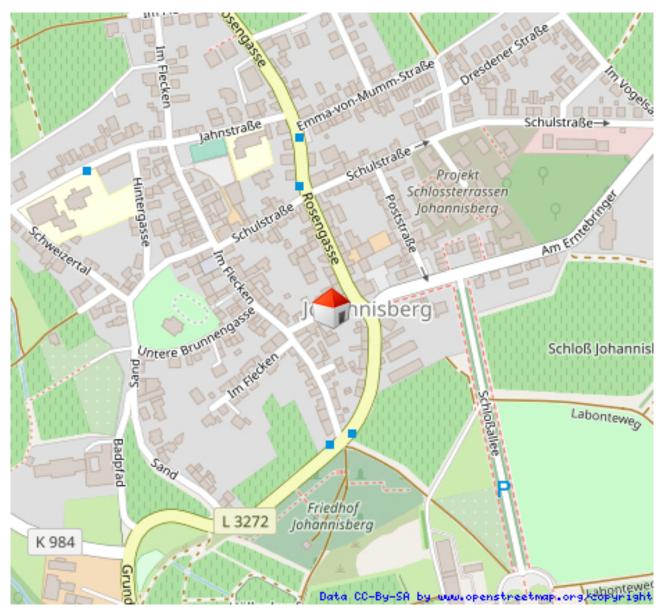


Dachgeschoss





# Lageplan



LAGEPLAN



# Ihre Ansprechpartnerin



Frau Heike Spitzlei LANDHAUS13 Hans-Zöller-Straße 31 55130 Mainz

Mobil: 0170 9366947

E-Mail: info@landhaus13.de Web: www.landhaus13.de

#### Rechtshinweis

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.



