

# Loftartiges Gebäude zum Wohnen & Arbeiten



65396 Walluf

Miet-/Kaufobjekt: Kauf  
Büro-/Praxisfläche: 500,00 m<sup>2</sup>  
Miet-/Kaufpreis: 460.000,00 EUR

Scout-ID: 68612642  
Objekt-Nr.: 12025.Gew



## Ihr Ansprechpartner:

LUXOR Liegenschaften GmbH  
Dipl.-Bauing. Markus Herbig  
E-Mail: [is24@luxor.de](mailto:is24@luxor.de)  
Tel: +49 611 36006-0  
Fax: +49 611 36006-10  
Web: <http://www.luxor.de>

Verfügbar ab:	sofort
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	2 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	5 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	5 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	20 Min.
Objektart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Baujahr:	1951
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Anzahl der Parkflächen:	1
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Parkett
Klimaanlage:	Nein
Küche vorhanden:	Ja
DV-Verkabelung vorhanden:	Nein
Keller:	Ja

# Loftartiges Gebäude zum Wohnen & Arbeiten



65396 Walluf

Miet-/Kaufobjekt: Kauf  
Büro-/Praxisfläche: 500,00 m<sup>2</sup>  
Miet-/Kaufpreis: 460.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Das loftartige Gebäude wurde ursprünglich als Gemeindokino errichtet. In den 60er Jahren wurde die Liegenschaft von der Kirche erworben, für ihre Zwecke umgebaut und seit dem als Gemeindezentrum genutzt.

Im 300 m<sup>2</sup> großen Erdgeschoss befinden sich neben dem Entree mit Treppenhaus, ein 40 m<sup>2</sup> großes Sitzungszimmer, ein 12,5 m<sup>2</sup> großer Schrankraum, eine 14 m<sup>2</sup> große Küche, sowie anschließend ein 180 m<sup>2</sup> großer und 6 m hoher Veranstaltungssaal mit angefügter 42 m<sup>2</sup> Bühne.

Das Obergeschoss, die ehemalige Hausmeisterwohnung, besteht aus 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon, mit einer Wfl. von ca. 90 m<sup>2</sup>. Die restliche Fläche des OG's ist Luftraum von der Halle und Bühne. Über eine Einschubtreppe gelangt man in den nicht ausgebauten Dachboden.

Das Unter- und Gartengeschoss hat eine Fläche von rd. 120 m<sup>2</sup>. Hier befinden sich neben dem ehemaligen Jugendzentrum ( 3 Räume ) die WC-Anlagen und die Gas-Zentralheizung.

Eingefriedet ist das Anwesen mit einer schönen Natursteinmauer, in die auch eine Garage integriert ist. Weitere Stellplätze lassen sich realisieren.

Der interessante Bebauungsplan sieht eine hohe Ausnutzung für das Grundstück vor. Die Flächen von nicht Vollgeschossen werden nicht mit in die Ausnutzung gezählt. Danach ließe sich das Gebäude um 1,5 Ebenen aufstocken und ein großes Penthaus realisieren, von dem aus toller Weitblick über den Rhein und den Rheingau zu sehen sein wird.

Auszug aus dem Bebauungsplan:

WA  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8  
Geschosse III + Staffelgeschoss  
o - offene Bauweise

## Lage:

Walluf, auch Pforte des Rheingaus genannt, grenzt im Norden und Osten an die kreisfreie Stadt Wiesbaden und im Westen an die Stadt Eltville am Rhein. Im Süden bildet der Rhein die Grenze zur rheinland-pfälzischen Gemeinde Budenheim. Verkehrstechnisch ist der Ort sehr gut mit dem Auto über die A66 (WI-F) angeschlossen. Auch mit Bus und Bahn ist Walluf gut erreichbar.

Das Grundstück liegt im Ortskern von Niederwalluf zwischen dem Bahnhof und dem Hafen/Rhein. Freizeitkapitäne erreichen ihr Boot nach in ca. 250 m Fußmarsch.

## Sonstiges:

Ideal z.B. für:  
kreatives Arbeiten, Foto-Atelier, Galerie, Ausstellung, Tanzschule, Theater, etc. auch in Verbindung mit Wohnen.



Straßenansicht

# Loftartiges Gebäude zum Wohnen & Arbeiten



65396 Walluf

Miet-/Kaufobjekt: Kauf  
Büro-/Praxisfläche: 500,00 m<sup>2</sup>  
Miet-/Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Teilansicht



Ausblick



225 m<sup>2</sup> Saal



Rheinnähe (220 m)

# Loftartiges Gebäude zum Wohnen & Arbeiten



65396 Walluf

Miet-/Kaufobjekt: Kauf  
Büro-/Praxisfläche: 500,00 m<sup>2</sup>  
Miet-/Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Gartenseite



Garten



Treppenaufgang



Besprechungszimmer

# Loftartiges Gebäude zum Wohnen & Arbeiten



65396 Walluf

Miet-/Kaufobjekt: Kauf  
Büro-/Praxisfläche: 500,00 m<sup>2</sup>  
Miet-/Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Blick ins Grundstück



Fernblick



Küche



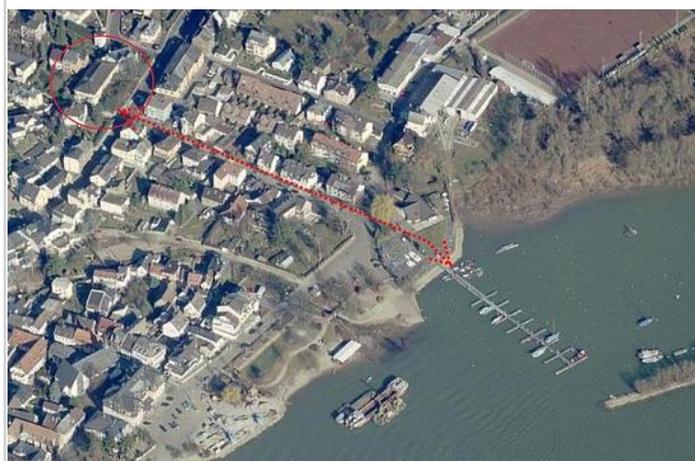
Blick zu den Nachbarn

## Loftartiges Gebäude zum Wohnen & Arbeiten



65396 Walluf

Miet-/Kaufobjekt: Kauf  
Büro-/Praxisfläche: 500,00 m<sup>2</sup>  
Miet-/Kaufpreis: 460.000,00 EUR



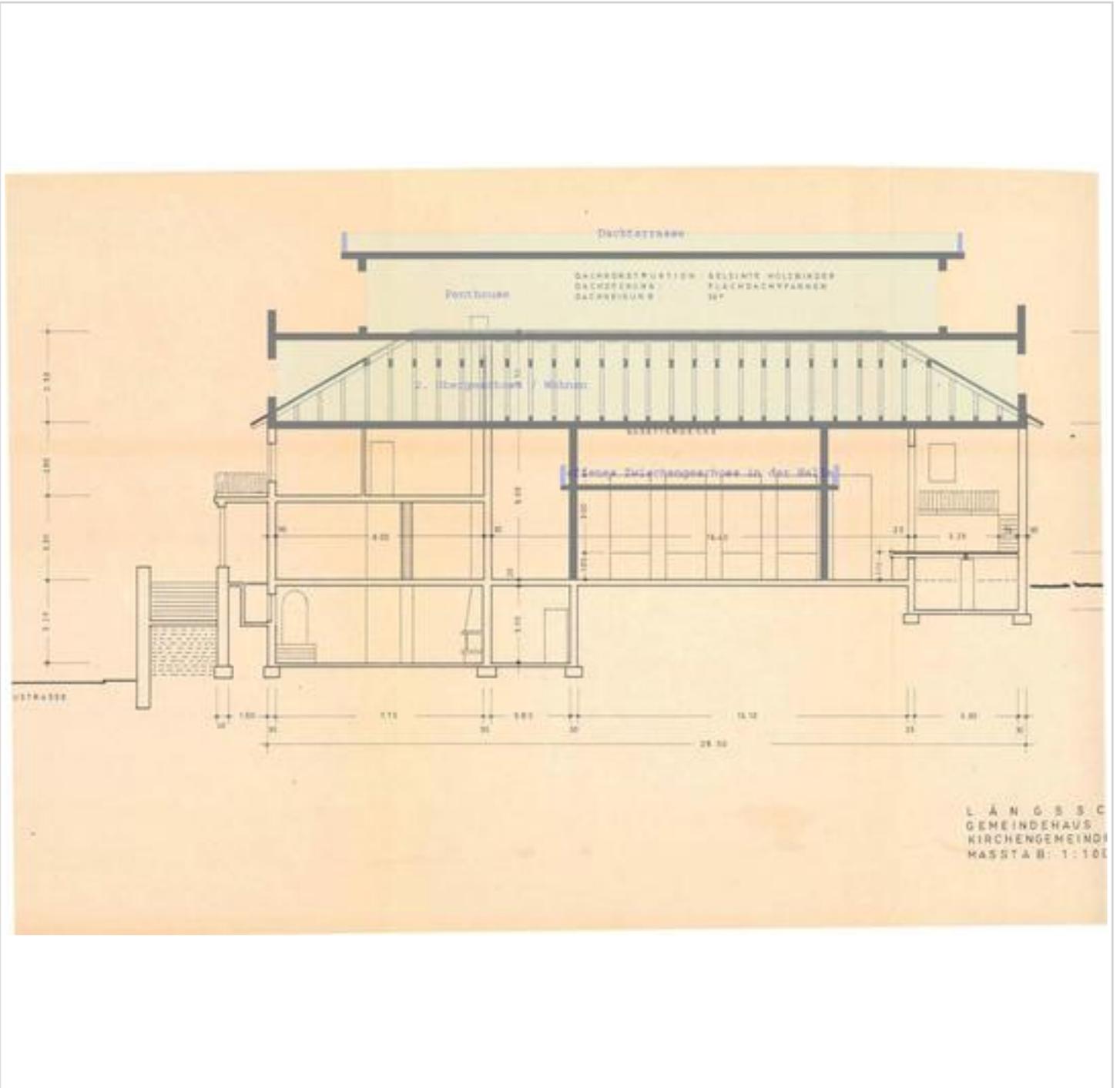
Nähe zum Rhein

# Loftartiges Gebäude zum Wohnen & Arbeiten



65396 Walluf

Miet-/Kaufobjekt: Kauf  
Büro-/Praxisfläche: 500,00 m<sup>2</sup>  
Miet-/Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Schnitt mit Erweiterungsidee