

Wochenendhaus Eicher See auf traumhaftem Eigentumsgrundstück



67575 Eich

Zimmer: 4
Wohnfläche ca.: 41 m²
Kaufpreis: 355.000,00 €
Käufer Provision: 3,57% inkl. MwSt.
Objekt-ID: 32



Ihr Ansprechpartner:

K-Frey Immobilien

Herr Klaus Frey K-Frey Immobilien

E-Mail: info@k-frey-immobilien.de

Tel: +49 6246 9072633

Fax: +49 6246 907042

Web: <https://www.k-frey-immobilien.de>

Objekt Typ: Wochenendhaus

Bauart:	Massivhaus
Immobilienart:	EFH freistehend
Lage der Immobilie:	sehr gut
Grundstücksfläche ca.:	501 m ²
Wohnfläche ca.:	41 m ²
Nutzfläche ca.:	68 m ²
Etagenanzahl:	2
Zimmer:	4
Räume im Keller:	2
Objektzustand:	gut
Anzahl Wohnungen:	1
Baujahr:	2015
Garage:	1
Abstellplatz:	2
Energieausweis-Typ:	nicht erforderlich
Endenergieverbrauch:	- kWh(m ² *a)
Energieträger:	-
Energieeffizienzkategorie:	-
Bezugsfrei:	Sofort

Hinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Grundrisszeichnungen und Planunterlagen können abweichen. Zusätzliche Kaufnebenkosten z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt.

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und sofort fällig.



67575 Eich

Zimmer:	4
Wohnfläche:	41 m ²
Kaufpreis:	355.000,00 €
Objekt-ID:	32

Objektbeschreibung:

Eingebettet in die idyllische Naturlandschaft des Eicher Sees liegt dieses charmante Wochenendhaus in einem ruhigen und gepflegten Wochenendgebiet, das durch seine naturnahe Umgebung und die entspannte Nachbarschaft besonders geschätzt wird.

Das 501 m² große Grundstück präsentiert sich in einem aufgeräumten und sehr gepflegten Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen für erholsame Stunden im Freien.

Über eine Garten-Eingangstür und ein abschließbares Gartentor gelangt man bequem auf das Grundstück, das über eine PKW-Zufahrt mit zwei Carport-Stellplätzen verfügt. Die Einfahrt bietet zudem ausreichend Platz für kleinere Wohnmobile oder Wohnanhänger, was das Anwesen auch für längere Aufenthalte oder Wochenenden besonders praktisch macht.

Ein weiteres Highlight ist der beheizbare Außenwhirlpool, der dank eines angeschlossenen Holzofens jederzeit für angenehm temperiertes Badevergnügen sorgt. Er lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein, ist uneinsehbar und umgeben von grüner Ruhe. Hier lässt sich der Tag in privater Atmosphäre ausklingen, begleitet vom leisen Rauschen der Natur und dem besonderen Charme des Eicher Sees.

Das Wochenendhaus wurde im Jahr 1973 auf Grundlage einer baurechtlichen Genehmigung vom 24. Mai 1973 errichtet und im Jahr 2015, mit Genehmigung vom 12. Juni 2015 und einer Nachgenehmigung 20.08.2019, stilvoll modernisiert und technisch auf zeitgemäßen Stand gebracht.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 501 m² und liegt in einem typischen Wochenendhausgebiet mit lockerer Bebauung und hohem Erholungswert.

Laut Baugenehmigung beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,1, was bedeutet, dass maximal 10 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,099, was einer baulichen Nutzung von rund 10 % der Grundstücksfläche entspricht – ein Kennwert, der für Erholungsgebiete wie den Eicher See charakteristisch ist.

Die Wohnfläche wurde gemäß DIN 277 mit 41,21 m² im Erdgeschoss ermittelt. Zusätzlich stehen Nutzflächen von insgesamt 67,59 m² zur Verfügung, die sich wie folgt verteilen: Kellergeschoss: 31,80 m², Dachgeschoss: 35,79 m²

Das Dachgeschoss wird derzeit als zusätzlicher Wohnbereich genutzt, obwohl es wohnflächenrechtlich nicht als Wohnfläche angerechnet werden darf. In der tatsächlichen Nutzung ergibt sich dadurch ein deutlich größeres Raumangebot von insgesamt rund 76 m².

Damit bietet das Anwesen eine Gesamtfläche von rund 113 m², die geschickt auf Wohn- und Nutzräume verteilt ist und eine vielseitige Nutzung – vom Wochenenddomizil bis zur ganzjährigen Nutzung – ermöglicht.

Nach übereinstimmenden Aussagen sowohl der ursprünglichen Eigentümer aus dem Jahr 1973 als auch der heutigen Eigentümer wurde das Grundstück zu keiner Zeit von dem am Eicher See gelegentlich auftretenden Hochwasser erreicht.

Das Anwesen befindet sich nahezu auf Höhe des Hochwasserdamms und liegt somit in einer besonders geschützten und sicheren Lage in der 3. Reihe vom Eicher-See – ein weiterer Aspekt, der diese Immobilie für Käufer besonders vertrauenswürdig und wertbeständig macht.

Das Wochenendhaus präsentiert sich hochwertig ausgestattet und verbindet moderne Haustechnik mit komfortablem Wohnambiente.

Die Massivbauweise aus Bims- und Ytong Steinen sorgt für ein angenehmes Raumklima und Langlebigkeit. Teile der Außenfassade wurden zudem energetisch gedämmt, wodurch sich das Haus zu jeder Jahreszeit wohnlich zeigt. Das glasierten Tondach unterstreicht die solide Bauqualität.

Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Wohn- und Küchenbereich, ein Gäste-WC sowie ein Flur mit Zugang zur Terrasse. Das Dachgeschoss überzeugt mit einem Schlafzimmer, einem stilvollen Badezimmer, einem begehbaren Ankleideraum und einem Arbeitsbereich – ideal auch für das Arbeiten im Homeoffice.

Der Pellet-Ofen bildet das Herzstück des Wohnraums und sorgt nicht nur für eine behagliche Wärme, sondern auch für eine besonders gemütliche Atmosphäre. Ergänzt wird die Beheizung durch Infrarotpaneele, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung bieten.

Die maßangefertigte Einbauküche inklusive sämtlicher fest installierter Elektrogeräte ist selbstverständlich im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das durchdachte Raumkonzept ein. Weitere, zum Gebäude gehörende Einrichtungsgegenstände können auf Wunsch ebenfalls übernommen werden.

Für zeitgemäßen Komfort sorgen ein Glasfaser-Internetanschluss, eine Sat-TV-Anlage, Solar-Rollläden sowie ein Balkonkraftwerk, das direkt in das Hausnetz einspeist. Die Elektroinstallation umfasst zudem einen 16-Ampere-Anschluss im Außenbereich, ideal für Gartengeräte oder Camping-Fahrzeuge. Im Wohn- und Küchenbereich sowie im Schlafzimmer sind Klima-Splittergeräte installiert, die eine effiziente Temperierung der Räume ermöglichen.



67575 Eich

Zimmer: 4
Wohnfläche: 41 m²
Kaufpreis: 355.000,00 €
Objekt-ID: 32

Ausstattung:

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und verfügt über Be- und Entwässerungsanschluss sowie eine zusätzliche Brunnenbewässerung für den Garten. Eine großzügige Terrasse, zugänglich vom Wohnraum und aus dem Garten, lädt zum Entspannen ein – hier lässt sich das Leben im Freien in vollen Zügen genießen.

Für Sicherheit und Komfort sorgen eine Kameraüberwachung mit drei Außenkameras sowie eine bestehende Elementarschadenversicherung, die das Anwesen zusätzlich absichert.

Lage:

Der Eicher See zählt zu den begehrtesten Wohn- und Freizeittagen in Rheinhausen. Eingebettet in eine idyllische Seenlandschaft, bietet das Gebiet eine einmalige Kombination aus Natur, Wasser und gehobenem Wohnkomfort. Die ruhige Umgebung mit ihren gepflegten Grundstücken, großzügigen Terrassen und liebevoll gestalteten Gärten schafft ein außergewöhnlich harmonisches Wohngefühl – ideal für alle, die Entspannung, Qualität und Privatsphäre schätzen.

Trotz der naturnahen Lage überzeugt der Eicher See mit seiner hervorragenden Anbindung: Die Städte Worms, Mainz und Alzey sind in kurzer Fahrzeit über die B9 erreichbar, ebenso die Autobahnen A61 und A63. Der Ortskern von Eich mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheke, Kindergarten und Schule liegt nur wenige Minuten entfernt.

Sonstiges:

Eine weitere Besonderheit dieses Anwesens ist die bestehende gewerbliche Nutzung, auf deren Grundlage derzeit ein Tretboot-Verleih am Eicher See betrieben wird. Diese Nutzung wurde behördlich genehmigt und verleiht der Immobilie einen einzigartigen Freizeit- und Erlebnischarakter. Ob und in welcher Form eine gewerbliche Nutzung künftig fortgeführt oder erneut beantragt werden kann, liegt im Ermessen der zuständigen Behörden.

Ein Energieausweis ist laut Gesetz für diese Art von Immobilie nicht erforderlich. Das Grundstück liegt in einem ausgewiesenen Wochenend- und Freizeitgebiet. Dauerhaftes Wohnen ist laut derzeitigem Planungsentwurf nicht vorgesehen. Direkt neben dem Wochenendhaus befindet sich zudem ein praktischer Zugang zum Wasser, der zum Trailern und Einsetzen von Booten genutzt werden kann. Die Nutzung dieser Zufahrt ist unabhängig von einer gewerblichen Tätigkeit möglich und erfordert lediglich eine geringe jährliche Gebühr – ein wertvoller Vorteil für alle, die den See aktiv und komfortabel mit eigenen Booten nutzen möchten.

Bild 1: Ansicht Garten Nord-West



Bild 2: Ansicht Garten Süd-West



Bild 3: Ansicht Garten Ost





67575 Eich

Zimmer: 4

Wohnfläche: 41 m²

Kaufpreis: 355.000,00 €

Objekt-ID: 32

Bild 4: Wohnzimmer Ansicht 1



Bild 7: Flur Eingangstür



Bild 5: Wohnzimmer Ansicht 2



Bild 8: Wohnzimmer - Küche

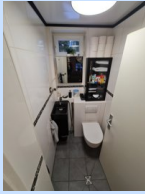


Bild 6: Wohnzimmer Ansicht 3



Bild 9: Einbauküche





67575 Eich

Zimmer: 4

Wohnfläche: 41 m²

Kaufpreis: 355.000,00 €

Objekt-ID: 32

Bild 10: Gäste-WC



Bild 13: OG-Badezimmer Ansicht 2



Bild 11: Blick vom Wohnzimmer zum Garten



Bild 14: OG-Badezimmer Ansicht 3

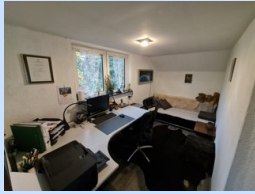


Bild 12: OG-Badezimmer Ansicht 1



Bild 15: OG-Badezimmer Ansicht 4





67575 Eich

Zimmer: 4
Wohnfläche: 41 m²
Kaufpreis: 355.000,00 €
Objekt-ID: 32

Bild 16: Arbeitszimmer



Bild 19: Schlafzimmer Ansicht 2



Bild 17: Ankleidezimmer



Bild 20: Blick vom Schlafzimmer Süd-Ost



Bild 18: Schlafzimmer Ansicht 1



Bild 21: Blick vom Schlafzimmer Nord-Ost





67575 Eich

Zimmer: 4

Wohnfläche: 41 m²

Kaufpreis: 355.000,00 €

Objekt-ID: 32

Bild 22: Carporteinfahrt Nord-Ost



Bild 25: Whirlpool im Garten Nord-West



Bild 23: Einfahrt Süd



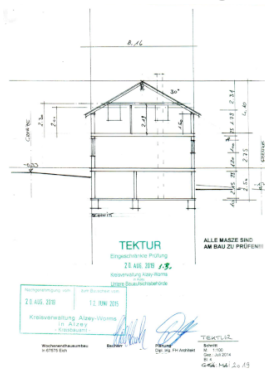
Bild 26: 2. Kellerraum



Bild 24: Einfahrt Süd



Bild 27: Planzeichnung-1





67575 Eich

Zimmer: 4
Wohnfläche: 41 m²
Kaufpreis: 355.000,00 €
Objekt-ID: 32

Bild 28: Planzeichnung-2

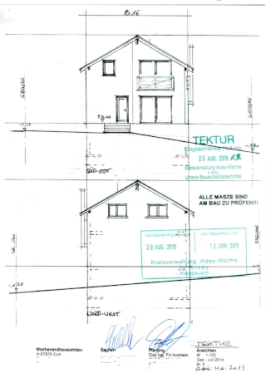


Bild 29: Planzeichnung-3

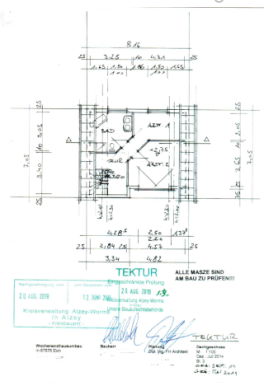
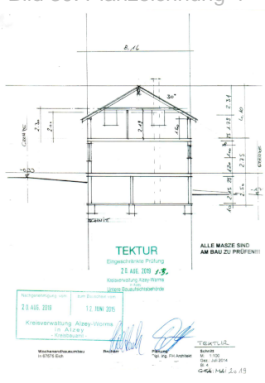
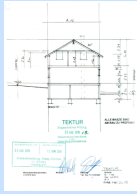


Bild 30: Planzeichnung-4





67575 Eich

Zimmer: 4
Wohnfläche: 41 m²
Kaufpreis: 355.000,00 €
Objekt-ID: 32

Resümee:

Dieses liebevoll gestaltete Wochenendhaus am Eicher See vereint auf eindrucksvolle Weise naturnahe Erholung, Komfort und eine hochwertige Ausstattung. Das sonnige Eigentumsgrundstück ist vollständig eingefriedet und über ein abschließbares Gartentor bequem zu erreichen. Die PKW-Zufahrt mit zwei Carport-Stellplätzen sowie zusätzlichem Platz für einen kleineren Wohnwagen oder Anhänger macht das Anwesen auch für längere Aufenthalte oder spontane Wochenenden äußerst praktisch.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer maßangefertigten Einbauküche, deren sämtliche fest installierte Elektrogeräte selbstverständlich im Kaufpreis enthalten sind. Gemeinsam mit der modernen Technik entsteht ein stimmiges Gesamtbild, in dem man sich sofort zuhause fühlt. Der gemütliche Pellet-Ofen unterstreicht das warme Wohngefühl und sorgt, besonders in der Übergangszeit und im Winter, für eine angenehme, wohlige Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der beheizbare Außenwhirlpool, der über einen angeschlossenen Holzofen temperiert wird. Inmitten grüner Ruhe, geschützt vor neugierigen Blicken, lädt er zu entspannten Stunden in privater Atmosphäre ein. Hier lässt sich der Tag mit Blick ins Grüne und begleitet vom leisen Rauschen der Natur ausklingen – mit dem einzigartigen Flair des Eicher Sees im Hintergrund. Die vorhandene Terrasse, die direkt vom Wohnbereich und vom Garten aus zugänglich ist, erweitert den Wohnraum nach draußen und macht das Leben im Freien zum festen Bestandteil des Alltags.

Dank der vorhandenen Anschlüsse für Be- und Entwässerung, zusätzlicher Brunnenbewässerung sowie moderner Infrastruktur (u. a. Glasfaseranschluss, Balkonkraftwerk-Einspeisung) ist das Objekt nicht nur idyllischer Rückzugsort, sondern auch praktisch und zukunftsorientiert ausgestattet. Damit eignet es sich ideal für naturverbundene Privatkäufer, Paare oder kleine Familien, die einen besonderen Ort zum Auftanken, Abschalten und Genießen suchen – mit der Option, hier deutlich mehr als nur „Wochenende“ zu leben.

Besichtigungen:

Für dieses Objekt bieten wir sowohl offene Besichtigungen als auch individuelle, persönliche Einzeltermine nach vorheriger Vereinbarung an. Aktuelle Termine sowie weitere Informationen finden Interessenten jederzeit auf unserer Webseite:
<https://www.k-frey-immobilien.de>

Für direkte Anfragen oder Terminvereinbarungen steht zudem unsere Kontaktseite zur Verfügung:
<https://www.k-frey-immobilien.de/kontakt>

Alle in diesem Exposé dargestellten Bilder und Pläne liegen uns sowohl im Original als auch in hochwertiger, hochauflösender Qualität vor. Auf Wunsch stellen wir Ihnen diese gerne individuell zur Verfügung.