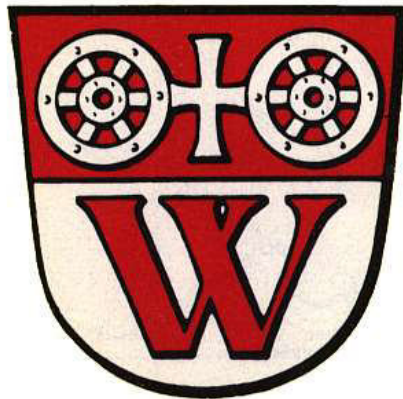




# Exposé



der Gemeinde Walluf im Rheingau

**Immobilienveräußerung / Doppelhaushälfte**

**Mühlstraße 26**  
**65396 Walluf**

**Stand: 31.01.2025 / FB I**

---

[www.walluf.de](http://www.walluf.de)

---

**Unsere Öffnungszeiten**

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

**Bankverbindungen der Gemeinde Walluf**

Rheingauer Volksbank e.G.	BIC GENODE51RGG
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05	
Nassauische Sparkasse Walluf	BIC NASSDE55XXX
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04	
Wiesbadener Volksbank e.G.	BIC WIBADE5WXXX
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08	



[www.walluf.de](http://www.walluf.de)



**Zentral gelegene Doppelhaushälfte  
mit großem Garten und angrenzendem Waldstück**



**Walluf, Mühlstraße 26**

**Unsere Öffnungszeiten**

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

**Bankverbindungen der Gemeinde Walluf**

Rheingauer Volksbank e.G. BIC GENODE51RGG  
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05  
Nassauische Sparkasse Walluf BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04  
Wiesbadener Volksbank e.G. BIC WIBADE5WXXX  
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08

### Lagebeschreibung

Walluf- bestehend aus den früheren Gemeinden Oberwalluf und Niederwalluf – mit derzeit ca. 6000 Einwohnern, ist die älteste Weinbaugemeinde des Rheingaus und liegt zwischen Wiesbaden und Rüdesheim im Rheingau-Taunus-Kreis.

Erreichbar ist Walluf über die Autobahn A66 oder die Bundesstraße 42 oder 260 und liegt zusätzlich direkt an der Streckenlinie der Regionalbahn Vias Neuwied – Frankfurt/Main. Es besteht ebenfalls Anbindung an die Stadtlinie Wiesbadens.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage. Über einen kurzen Fußweg gelangen Sie an den Rhein, der den ohnehin hohen Wohn- und Freizeitwert Wallufs zusätzlich erhöht.



#### Unsere Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

#### Bankverbindungen der Gemeinde Walluf

Rheingauer Volksbank e.G. BIC GENODE51RGG  
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05  
Nassauische Sparkasse Walluf BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04  
Wiesbadener Volksbank e.G. BIC WIBADE5WXXX  
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08



## Gemeinde Walluf - Allgemeine Informationen



Die Gemeinde Walluf bietet einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Neben einer guten Infrastruktur findet man hier hervorragende Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Veranstaltungen sowie gemütliche Weinstuben und Restaurants.



In Walluf gibt es insgesamt 3 Kindergärten, in welchen Gruppen für die Betreuung von bereits 1-Jährigen eingerichtet sind. Eine Grundschule mit einem Betreuungsangebot der AWO ist ebenfalls vorhanden sowie ein 2005 eröffnetes Seniorenzentrum. Des Weiteren bietet Walluf 3 Supermärkte und einen großen Drogeriemarkt sowie noch viele weitere Firmen und kleinere Geschäfte.

Walluf hat ein reges Vereinsleben. Der Yachthafen, Angelmöglichkeiten, ein Reiterhof mit Reithalle, die Tennishalle sowie der Sportpark erweitern das Freizeitangebot zusätzlich.

Für Erholungssuchende ist Walluf mit seinem wunderschönen Rheinufer, dem Weinprobierstand und den vielen Wandermöglichkeiten ein hervorragender Standort.



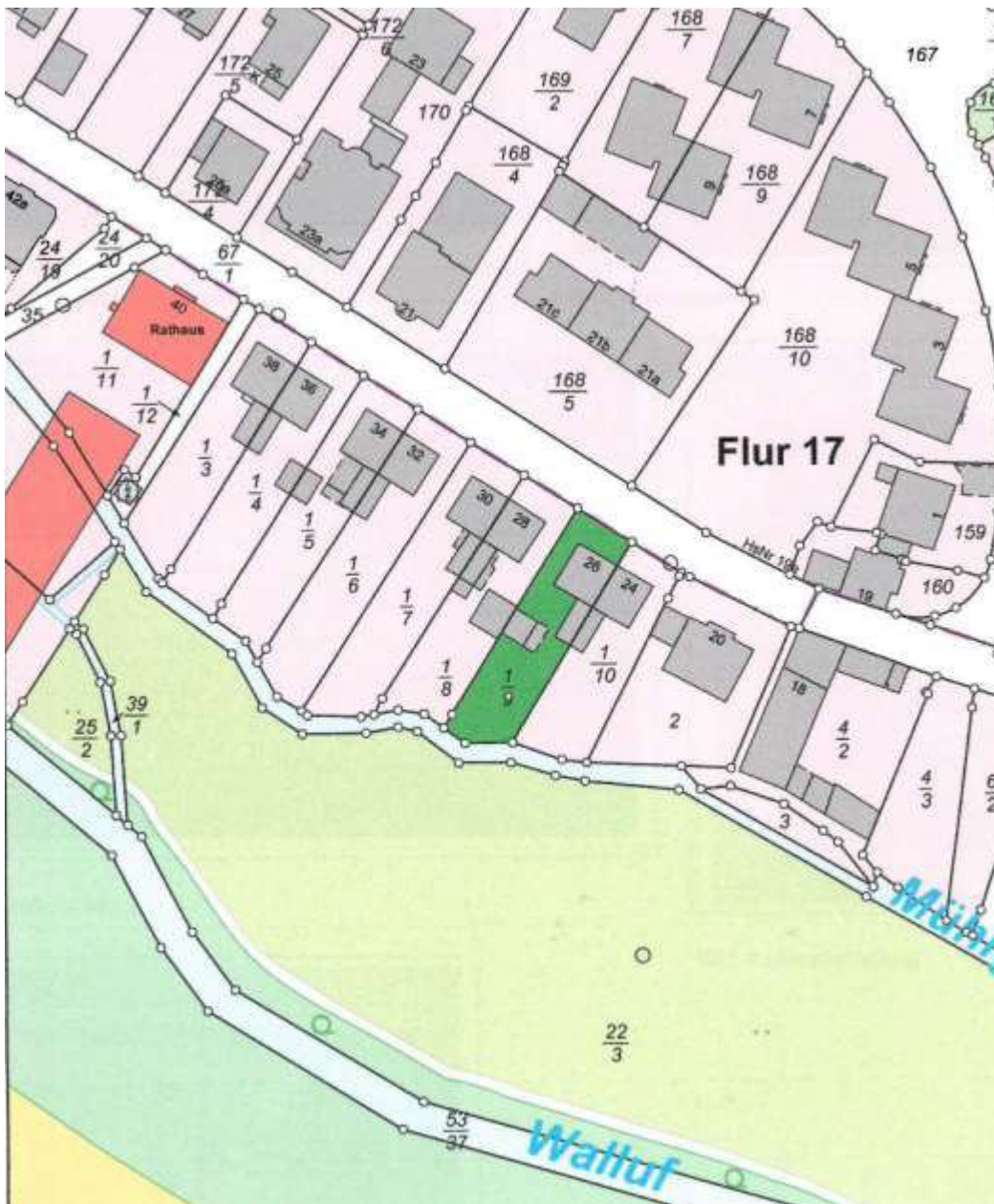
### Unsere Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

### Bankverbindungen der Gemeinde Walluf

Rheingauer Volksbank e.G.	BIC GENODE51RGG
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05	
Nassauische Sparkasse Walluf	BIC NASSDE55XXX
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04	
Wiesbadener Volksbank e.G.	BIC WIBADE5WXXX
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08	





Unsere Öffnungszeiten  
Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

Bankverbindungen der Gemeinde Walluf  
Rheingauer Volksbank e.G. BIC GENODE51RGG  
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05  
Nassauische Sparkasse Walluf BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04  
Wiesbadener Volksbank e.G. BIC WIBADE5WXXX  
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08



[www.walluf.de](http://www.walluf.de)

## Flächen und Maße

Bebaute Fläche Wohngebäude ca.	89 qm
Brutto-Grundfläche ca.	281 qm
-Keller	75 qm
-EG	65,56 qm
-OG	65,56 qm
-DG	65,56 qm
-Anbau	9,18 qm
Umbauter Raum ca.	551 cbm
Wohnfläche ca.	131 qm
Nutzfläche ca.	50 qm

---

### Unsere Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

### Bankverbindungen der Gemeinde Walluf

Rheingauer Volksbank e.G. BIC GENODE51RGG  
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05  
Nassauische Sparkasse Walluf BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04  
Wiesbadener Volksbank e.G. BIC WIBADE5WXXX  
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08



## Objektbeschreibung

Adresse	65396 Walluf
Flur/Flurstück	Gemarkung Walluf, 15 – 1/9
Baujahr des Gebäudes	1951
Gebäudeart	Massivbau/Doppelhaushälfte
Bauweise	2- geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem DG
Wohnfläche	132 qm
Grundstücksfläche	521 qm

### Lagebeschreibung

Lage	westliche Ortslage Walluf
Art der umgebenden Bebauung	ausschließlich wohnbauliche Bebauung
Parkplätze	auf dem Grundstück

### Öffentlich-rechtliche-Situation

Grundbucheintragen	in Abt. II ist ein Erbbaurecht seit 09.12.1950 eingetragen
--------------------	------------------------------------------------------------

### Ausstattung

Konstruktionsart	massives Mauerwerk
Fundamente	Stampfbeton
Kellerwände	Beton
Umfassungswände	Bimsbeton – Hohlsteine
Innenwände	Backstein
Treppen	KG: betonierte und gestrichen Geschosstreppen: geschlossene Holztreppe

---

#### Unsere Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

#### Bankverbindungen der Gemeinde Walluf

Rheingauer Volksbank e.G. BIC GENODE51RGG  
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05  
Nassauische Sparkasse Walluf BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04  
Wiesbadener Volksbank e.G. BIC WIBADE5WXXX  
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08



Dach	Satteldach Eternitschiefer auf Bretterschalung Keine Sparrendämmung
Fenster	Kunststofffenster, isolierverglast, teilw. mit Vorsatz-Rolläden, DG einfach verglast
Heizung	Gaszentralheizung (EG), Etagenheizung (OG)
Warmwasserversorgung	über Heizanlage

---

**Unsere Öffnungszeiten**

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0

Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

**Bankverbindungen der Gemeinde Walluf**

Rheingauer Volksbank e.G. BIC GENODE51RGG  
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05  
Nassauische Sparkasse Walluf BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04  
Wiesbadener Volksbank e.G. BIC WIBADE5WXXX  
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08





Fotos – verschiedene Ansichten

Wohnhaus



**Unsere Öffnungszeiten**

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

**Bankverbindungen der Gemeinde Walluf**

Rheingauer Volksbank e.G. BIC GENODE51RGG  
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05  
Nassauische Sparkasse Walluf BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04  
Wiesbadener Volksbank e.G. BIC WIBADE5WXXX  
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08

## Garten



### Unsere Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

### Bankverbindungen der Gemeinde Walluf

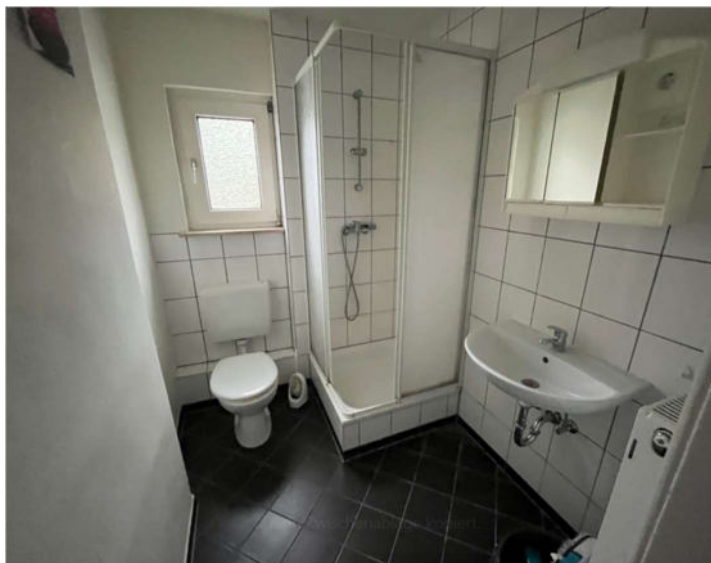
Rheingauer Volksbank e.G. BIC GENODE51RGG  
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05  
Nassauische Sparkasse Walluf BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04  
Wiesbadener Volksbank e.G. BIC WIBADE5WXXX  
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08



## Küche



## Badezimmer



### Unsere Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

### Bankverbindungen der Gemeinde Walluf

Rheingauer Volksbank e.G. BIC GENODE51RGG  
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05  
Nassauische Sparkasse Walluf BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04  
Wiesbadener Volksbank e.G. BIC WIBADE5WXXX  
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08

## Parken

---

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Walluf, die in der jeweils gültigen Fassung auf der Homepage abrufbar ist:

<https://www.walluf.de/rathaus-politik/buergerbuero/satzungen-ortsrecht-1/>

## Kaufpreis:

---

**Mindestkaufpreis: 380.000 €**

Das Grundstück ist voll erschlossen, alle Erschließungskosten sind entrichtet. Das auf dem Grundstück lastende Erbbaurecht wird mit Verkauf des Grundstückes aufgehoben.

Zu dem angegebenen Kaufpreis hat der/die Käufer alle im Zusammenhang mit dem Kauf entstehenden Kosten zu tragen. Hierunter fallen Notar- und sämtliche Gerichtskosten, hierzu gehören auch die Kosten für alle notwendigen Grundbucheintragungen und die Grunderwerbssteuer.

---

Das Exposé für den Verkauf der Grundstücke kann auch über die Homepage der Gemeinde Walluf [-www.walluf.de-](http://www.walluf.de) heruntergeladen werden.

---

### Unsere Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

### Bankverbindungen der Gemeinde Walluf

Rheingauer Volksbank e.G.	BIC GENODE51RGG
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05	
Nassauische Sparkasse Walluf	BIC NASSDE55XXX
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04	
Wiesbadener Volksbank e.G.	BIC WIBADE5WXXX
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08	



**Auskünfte zur Bebauung:**

Fachbereich III

-Bauen, Planen u. Umwelt-

erteilt der Leiter des gemeindlichen Bauamtes, Herrn M. Kind,

Telefon 06123-792235, E-Mail: [kind@walluf.de](mailto:kind@walluf.de) informieren.

**Besichtigung der Immobilie:**

Sie haben die Möglichkeit, die Immobilie zu besichtigen. Senden Sie uns hierfür eine kurze Email mit Ihren Daten an: [kreuzberger@walluf.de](mailto:kreuzberger@walluf.de).

Wir werden Ihnen dann einen Besichtigungstermin anbieten.

**Vergabe der Immobilie:**

Sofern Sie sich für den Ankauf der Immobilie zu den aufgezeigten Auflagen und Bedingungen gemäß Exposé interessieren sollten, bitten wir Sie, ein entsprechendes Angebot in schriftlicher Form in verschlossenem Umschlag mit der Kennzeichnung „Exposé Mühlstraße“ einzureichen. Sie können Ihr Angebot gerne auch in digitaler Form direkt an [Roth@walluf.de](mailto:Roth@walluf.de) übermitteln.

**Eine Entscheidung über den Verkauf erfolgt bis Ende März 2025.**

---

**Unsere Öffnungszeiten**

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0

Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

**Bankverbindungen der Gemeinde Walluf**

Rheingauer Volksbank e.G.	BIC GENODE51RGG
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05	
Nassauische Sparkasse Walluf	BIC NASSDE55XXX
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04	
Wiesbadener Volksbank e.G.	BIC WIBADE5WXXX
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08	



## Sonstige Versorgungsträger

---

Die Rheingauwasser GmbH besitzt im Amts- bzw. Hoheitsbereich der Gemeinde Walluf die **Wasserversorgungshoheit in eigener Regie** (Tel. 06123 70278-0). Insofern können hierzu seitens der Gemeinde Walluf keine Aussagen gegeben werden. Falls Sie noch nähere Informationen bzw. Aussagen zur „**Wasserversorgung**“ wünschen, wenden Sie sich bitte im Bedarfsfall direkt an die Rheingauwasser GmbH, Große Hub 9, 65344 Eltville am Rhein.

Wegen der Thematik „**Stromversorgung**“ wenden Sie sich bitte ggf. direkt an die **Süwag Energie AG**, Schützenbleiche 9 - 11, 65929 Frankfurt am Main, falls Sie hier noch nähere Auskünfte möchten (Tel. 069 - 3107-0).

Wegen der Thematik „**Gasversorgung**“ wenden Sie sich bitte ggf. direkt an die **ESWE Energie CENTER** Kirchgasse 54, 65183 Wiesbaden, falls Sie hier noch nähere Auskünfte möchten (Tel. 0800 – 780-2200).

Hinsichtlich des „**Telekommunikationssektors**“ (wie Breitbandkabel, Telefon etc.) beachten Sie bitte, dass es sich hierbei ebenfalls um **eigenständige** Träger bzw. Dienstleister handelt. Details hierzu müssten Sie mit dem jeweiligen Anbieter klären.

---

### Unsere Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

### Bankverbindungen der Gemeinde Walluf

Rheingauer Volksbank e.G. BIC GENODE51RGG  
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05  
Nassauische Sparkasse Walluf BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04  
Wiesbadener Volksbank e.G. BIC WIBADE5WXXX  
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08



# Kaufpreisangebot

für

Doppelhaushälfte Mühlstraße 26, 65396 Walluf

---

## Käuferangaben

Name, Vorname

---

Anschrift

---

Postleitzahl

---

Gemeinde / Stadt

---

Telefonnummer:

---

E-Mail:

---

<b>Kaufpreisangebot:</b>	
--------------------------	--

*Wir erklären uns damit einverstanden, dass die mitgeteilten personenbezogenen Daten für das Auswahlverfahren verarbeitet und gespeichert werden.*

---

**Ort, Datum, Unterschrift**

---

### Unsere Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:30-12:00 Uhr  
Montag 13:30-18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Telefon 06123 792-0  
Zutritt zum Rathaus aktuell  
nur nach Terminvereinbarung.

### Bankverbindungen der Gemeinde Walluf

Rheingauer Volksbank e.G. BIC GENODE51RGG  
IBAN DE24 5109 1500 0044 0022 05  
Nassauische Sparkasse Walluf BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE45 5105 0015 0472 0000 04  
Wiesbadener Volksbank e.G. BIC WIBADE5WXXX  
IBAN DE26 5109 0000 0056 0151 08

