

Einfamilienhaus in idyllischer Lage – Wohnen im Nationalpark Hunsrück-Hochwald

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	249.000 €



Objektbeschreibung

Diese ansprechende Immobilie wurde im Jahr 1994 auf einem großzügigen 801 m² großen Grundstück erbaut und befindet sich in einer ruhigen Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² bietet das Haus ausreichend Platz für Familien oder eine Nutzung als Zweifamilienhaus.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine helle und gut ausgestattete Küche mit einer neuwertigen Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Ein modernes Duschbad sorgt für zusätzlichen Komfort. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Etage ein weiteres Zimmer, das derzeit als Schlafzimmer genutzt wird, ein Büro sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer, eine zusätzliche Küche sowie ein Badezimmer. Bis zum Auszug des Mieters wurde dieser Bereich als separate Wohneinheit vermietet. Die beiden Etagen sind durch das Treppenhaus sowie eine separate Tür optimal voneinander getrennt, sodass eine eigenständige Nutzung problemlos möglich ist.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	135 m ²
Grundstücksfläche	801 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	4
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1994
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2018



Das Kellergeschoss bietet neben einem großen Lagerraum mit integrierter Waschküche auch den Heizungsraum mit zusätzlichem Kellerraum sowie eine kleine Werkstatt. Zudem gibt es von hier einen direkten Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet und bietet somit Privatsphäre. Für Fahrzeuge stehen ein großes Carport mit Platz für zwei PKWs sowie zwei weitere Stellplätze zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2022 auf dem Dach des Carports installierte Photovoltaikanlage, die zur eigenen Stromversorgung beiträgt und langfristig Energiekosten senkt. Diese Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer ruhigen Lage – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage mit Mietpotenzial.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Lage

Die Immobilie befindet sich in Neuhütten, einer ruhigen Gemeinde im Nationalpark Hunsrück-Hochwald. Die Lage zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung mit ausgedehnten Wäldern, Wanderwegen und zahlreichen Erholungsmöglichkeiten aus. Der Nationalpark bietet eine einzigartige Landschaft und lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturerkundungen ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden. Dank der guten Verkehrsanbindung sind die nächstgelegenen Städte schnell erreichbar, sodass eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur gegeben ist..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-05-31
Endenergiebedarf	189,50
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	31.05.2024
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Öl



Ausstattung

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2020 erfolgte eine umfassende Modernisierung der Fenster, die nun zeitgemäßen Ansprüchen an Energieeffizienz und Lärmschutz gerecht werden. Ein Großteil der Bäder wurde 2021 modernisiert und präsentiert sich in einem überwiegend erneuerten Zustand mit modernen Armaturen und ansprechendem Design.

Der Innenausbau wurde 2022 durch einfache Maßnahmen an Decken und Fußböden aufgefrischt, was für eine angenehme und einladende Atmosphäre sorgt. Bereits 2004 wurde der Grundriss wesentlich optimiert, sodass die Immobilie heutigen Wohnansprüchen bestens gerecht wird.



Sonstiges



Flur



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

+49 6875 / 2209813
f.gebels@steinundwert.de
www.steinundwert.de