

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hauenstein

**Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & Werkstatt – Ihr neues Zuhause wartet!**



Objekt-Nr. OM-382660

### Einfamilienhaus

Verkauf: **305.000 €**

76846 Hauenstein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	854,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der idyllischen Pfalz! In 76846 Hauenstein erwartet Sie ein großzügiges, massiv gebautes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großer Werkstatt auf einem beeindruckenden Grundstück von 854 m<sup>2</sup> - perfekt für Familien, Handwerker, Naturliebhaber und alle, die Raum zum Leben und Träumen suchen.

Highlights auf einen Blick:

- Massiv gebautes und freistehendes Einfamilienhaus Baujahr 1984, solide und voll unterkellert (teilausgebaut).
- Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage von Hauenstein – naturnah und dennoch hervorragend angebunden.
- Die Hauptwohnung ist barrierefrei - ideal für Familien, die viel Platz brauchen oder schätzen, für Senioren oder Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.
- Die Immobilie überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot mit klarer Linienführung und viel Platz zur Entfaltung. Eine separate Abstell- bzw. Speisekammer ergänzt das Raumkonzept und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.
- Das sehr großzügige Bad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken bietet Raum für Ihre ganz persönliche Gestaltung.
- Ein großer Balkon, mit Blick in den schönen Garten, schafft Raum, um die Natur zu genießen.
- Das Dachgeschoss, mit kleinem Dusch-Bad, ist teilausgebaut - Ausbaupotenzial inklusive! Hier ist Platz für ausreichend Stauraum (ca. 30 m<sup>2</sup>) oder für weitere Räume, die individuell nach Ihren Wünschen gestaltet werden können.
- Helle, ca. 55 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit eigenem Eingang – perfekt für die Vermietung, Homeoffice oder Gäste.
- Neben dem Tank- und Heizungsraum befinden sich noch zwei weitere große Kellerräume im Kellergeschoss.
- Große Garage, mit viel Platz für ein Auto und einen Anhänger, incl. Stellplatz vor der Garage.
- Großzügige Werkstatt mit ca. 45 m<sup>2</sup>, die durch eine Zufahrt neben dem Haus mit dem Auto erreichbar ist.
- Ebenes Gartengrundstück – pflegeleicht und perfekt für Gartenfeste, oder als ruhigen Rückzugsort.

Machen Sie aus diesem Haus Ihr ganz individuelles Zuhause und Wohlfühlparadies! Ob als Mehrgenerationenhaus oder Wohntraum mit Hobbywerkstatt – dieses Haus bietet Ihnen viele Möglichkeiten und eine solide Basis für Ihre Zukunft.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen exklusiven Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Ein Haus mit Charakter und Entwicklungspotenzial. Die Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Bad und Gäste-WC ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten - schaffen Sie Ihre persönliche Wellness-Oase und ein Zuhause, dass Ihre persönliche Handschrift trägt.

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Ein echtes Plus für Handwerker, Kreative oder alle, die Platz brauchen. Im Garten befindet sich eine ca. 45 m<sup>2</sup> große Werkstatt mit direkter Zufahrt - ideal für Hobby, Beruf oder als Stauraum. Zusätzlich bietet das ca. 40 m<sup>2</sup> teilausgebaute Dachgeschoss einen weiteren ca. 30 m<sup>2</sup> großen Raum, der derzeit als Lagerfläche genutzt wird, aber ebenso gut zu einem wohnlichen Rückzugsort oder Atelier ausgebaut werden kann. Hier steckt viel Potenzial für individuellen Wohnräume.

## **Lage**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in 76846 Hauenstein in der idyllischen Pfalz! Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage von Hauenstein – naturnah und dennoch hervorragend angebunden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	191,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Flur

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Küche



Eßzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer I



Wohnzimmer II

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss I



Dachgeschoss II

# Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss

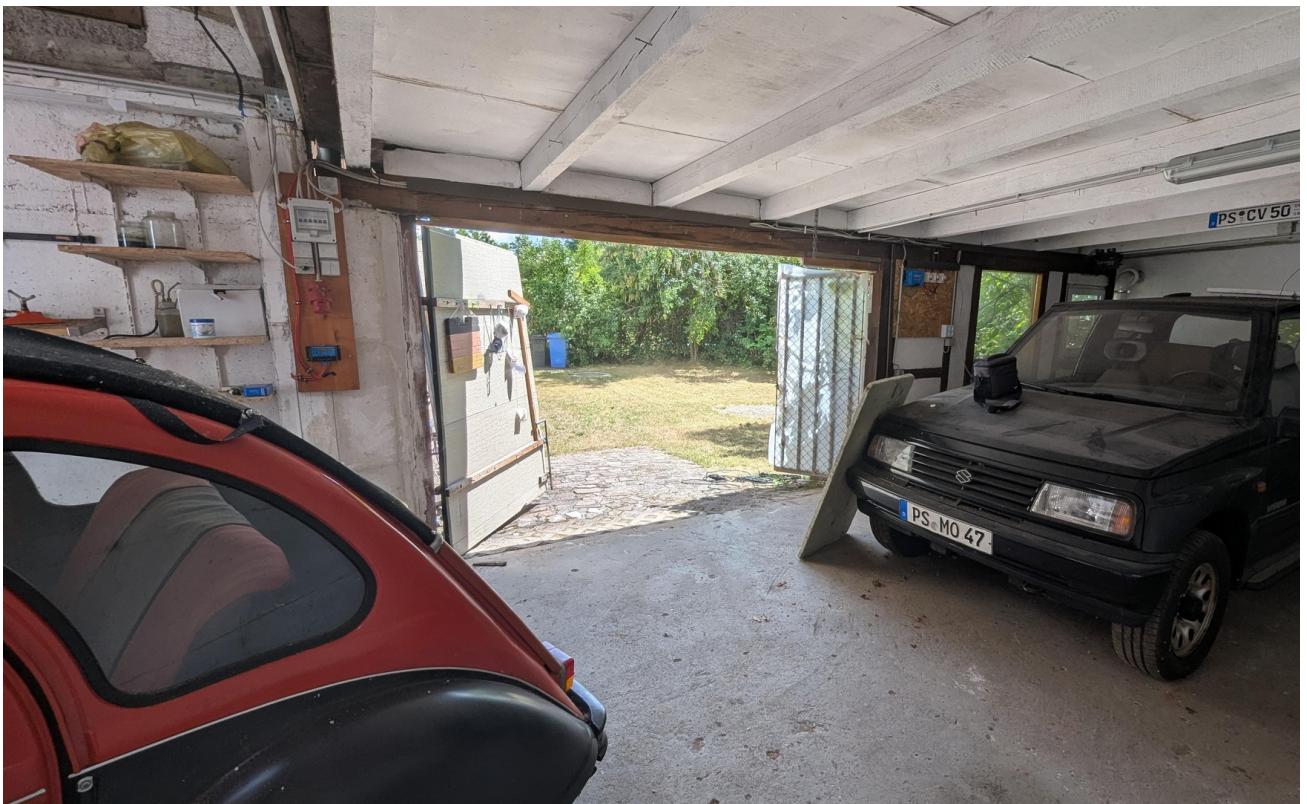


Dachgeschoss unausgebaut

# Exposé - Galerie



Werkstatt I



Werkstatt II

# Exposé - Galerie

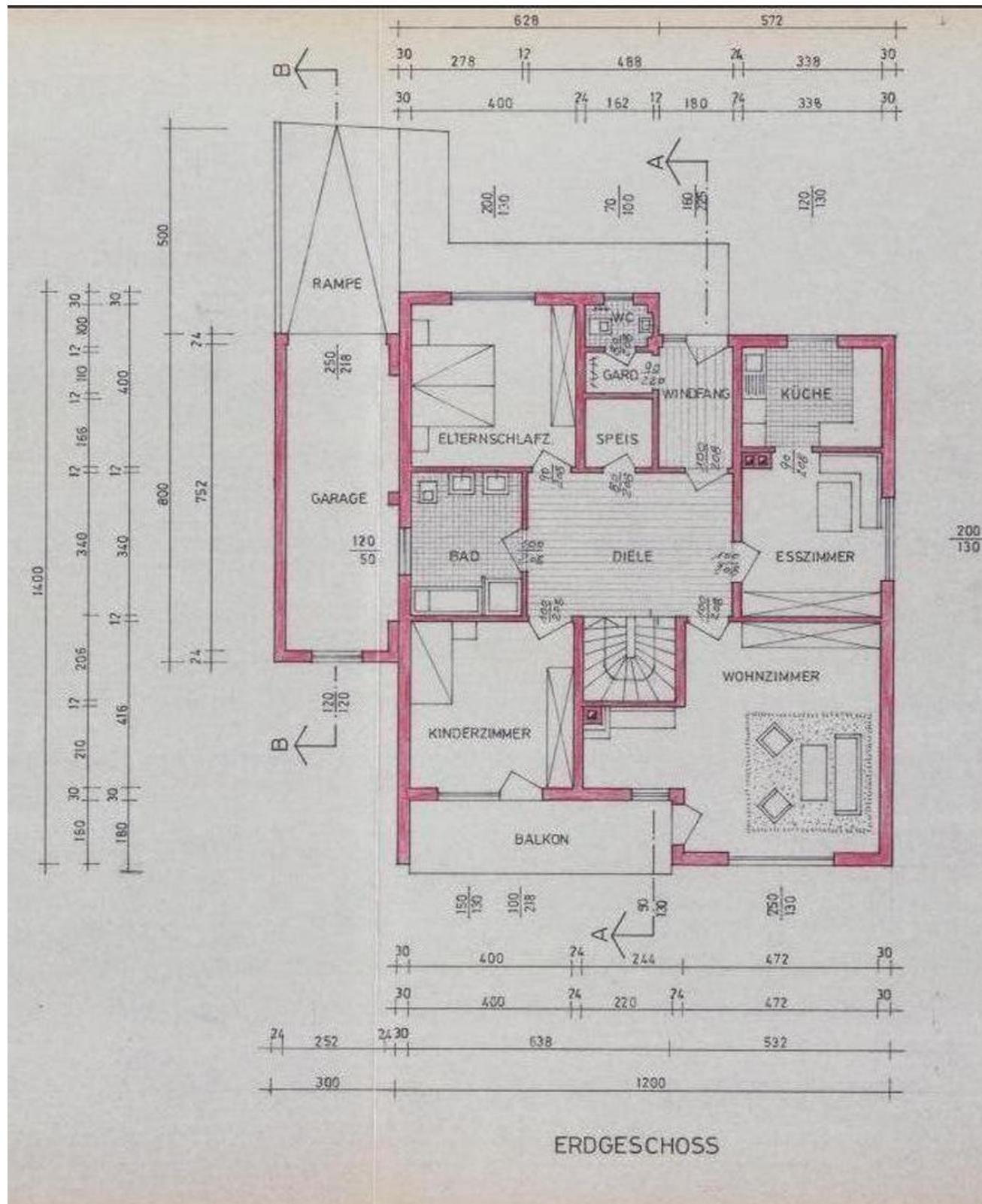


Zufahrt Garten



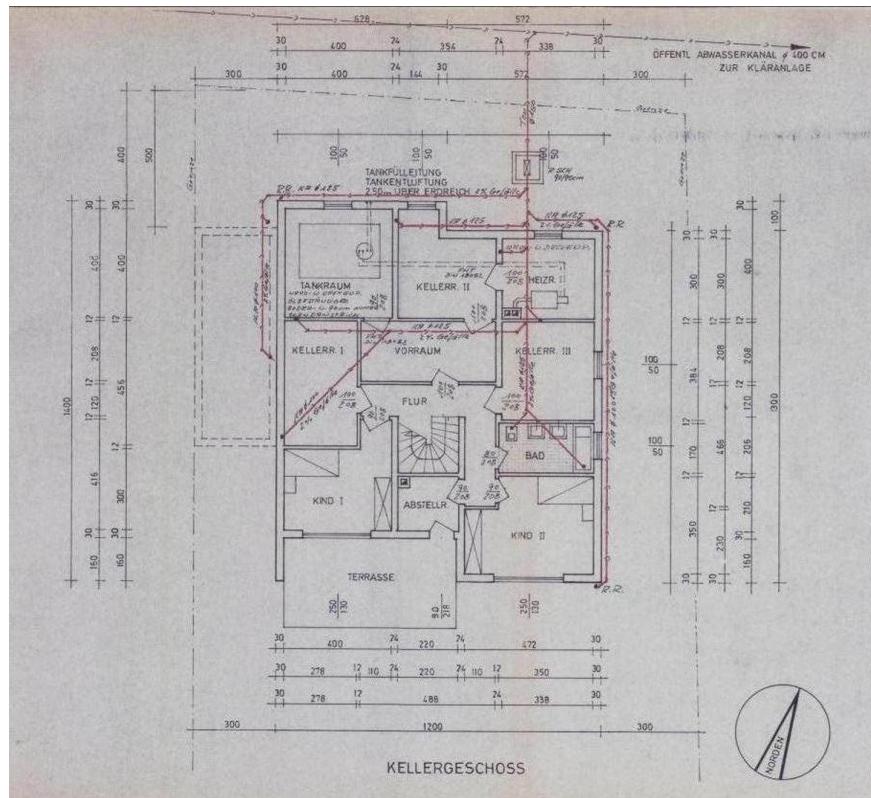
Gartenansicht

# Exposé - Grundrisse

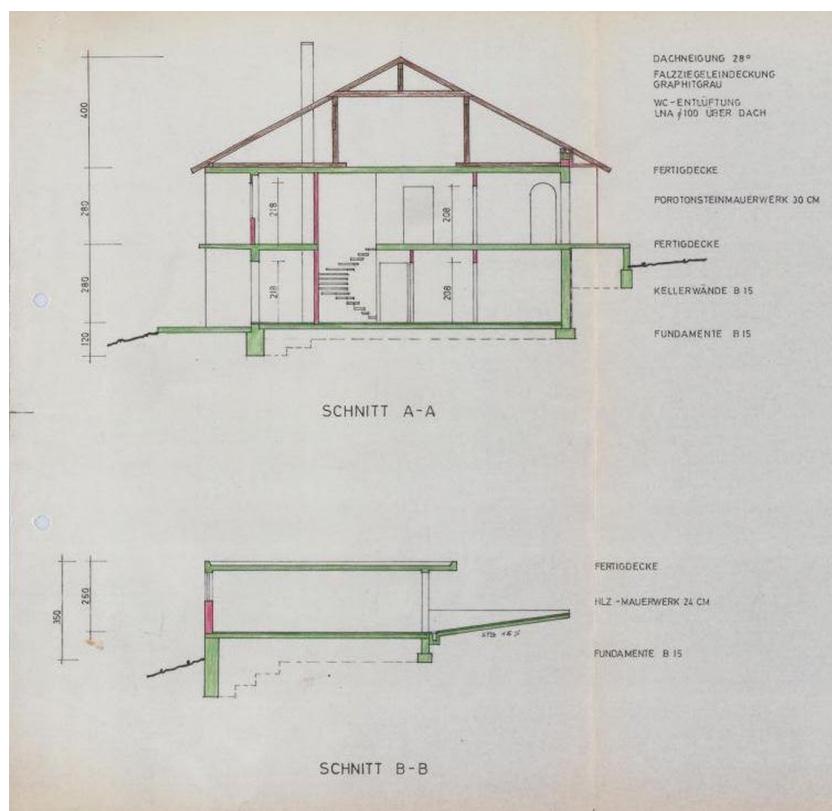


## Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

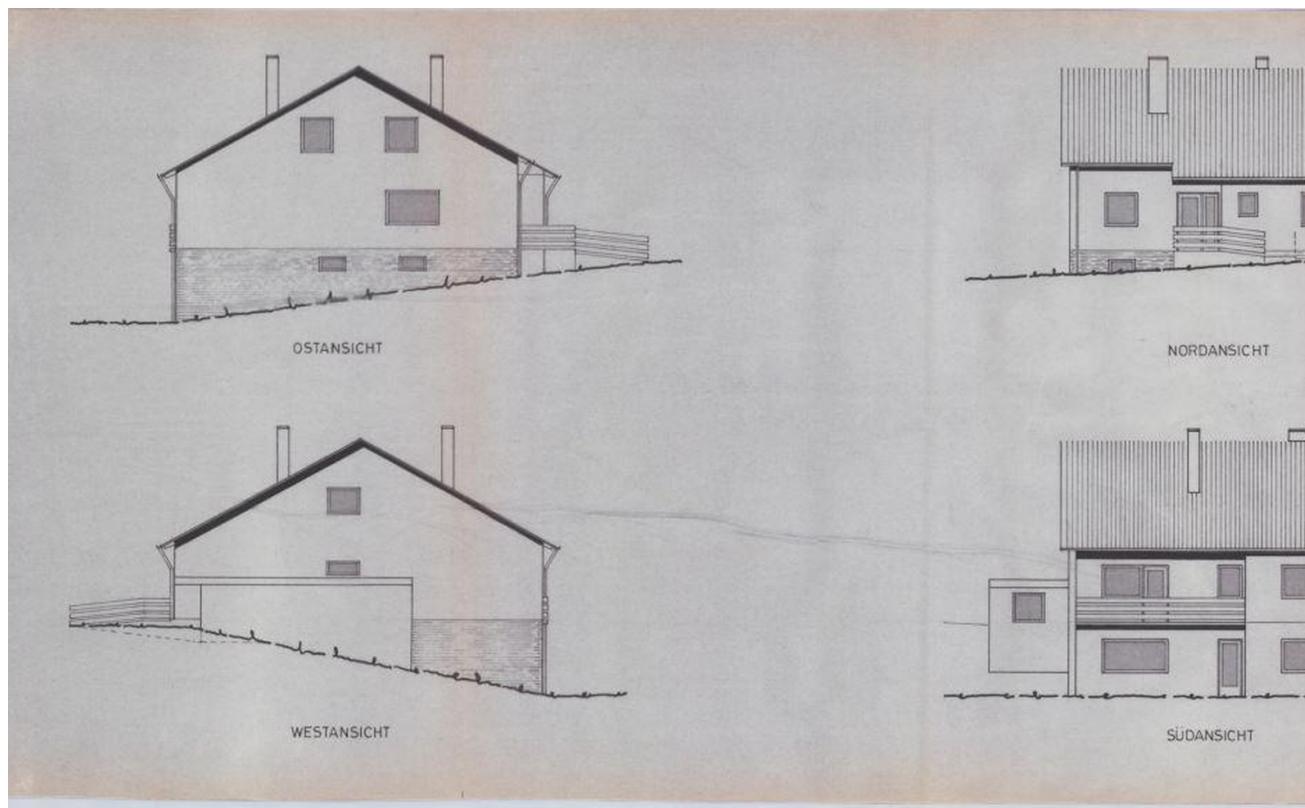


Kellergeschoß



Schnitt

# Exposé - Grundrisse



Ansichten