

# Exposé

## Einfamilienhaus in Martinstein

**Freistehendes Haus mit Einliegerwohnung am Rande der  
Weinberge mit Panoramablick auf das Nahetal**



Objekt-Nr. OM-398331

### Einfamilienhaus

Verkauf: **409.000 €**

55627 Martinstein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.077,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,50	Badezimmer	5
Wohnfläche	407,86 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	521,70 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser schönes Elternhaus mit Einliegerwohnung in Martinstein. Die großen Balkone bieten einen tollen unverbaubaren Panoramablick auf das Nahetal.

Das Haus liegt auf einem großen Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet abseits der B41 und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: 2-Familienhaus, Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung, Kapitalanlage, Umbau in 3-Parteien-Haus denkbar.

Sowohl das Haupthaus als auch die Einliegerwohnung verfügen über eine eigene Terrasse, Garten, Hauseingang und Stellplatz bzw. Garage.

Wir verkaufen das Haus aus privater Hand, es fallen somit keine Maklergebühren an.

Anfragen von Maklern sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

407,86 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche

- Haupthaus: 332,22 m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung: 75,64 m<sup>2</sup>

1077 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Ruhiges Wohngebiet, von dem aus die B41 nicht zu hören ist

Großzügiger Garten um das gesamte Haus, Möglichkeiten zum Anpflanzen

Helle Räume, großzügige Fenster

Schöne Holzverkleidungen (Decken, Wände)

Haupthaus:

- 9 Zimmer
- Großzügige Doppelgarage mit vorgelagerten Stellplätzen und direktem Hauszugang
- 3 Bäder + 1 Gäste-WC
- Terrasse, Garten
- 2 sehr große Balkone, 1 kleinerer Balkon
- 1 schöner aktiver Kamin
- Küche, Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum
- Kellerraum, Abstellraum
- Werkraum

Einliegerwohnung:

- 2,5 Zimmer
- Küche
- 1 Bad
- Abstellraum
- Terrasse, Garten

## Etagen:

Das am Hang liegende Haus ist in 6 Ebenen eingeteilt, die jeweils um eine halbe Etage versetzt sind. Von unten nach oben:

- Keller mit Garage
- Ebene Einliegerwohnung mit Terrasse
- Erdgeschoss 1 mit Terrasse und Balkon
- Erdgeschoss 2 (Hauseingang) mit kleinem Balkon am Schlafzimmer
- Obergeschoss 1 mit großem Wohnzimmer und Loggia
- Obergeschoss 2

## Renovierungen/Umbauten:

- Das Haus wurde 1988 um ein Satteldach mit den beiden Obergeschossen erweitert.
- Im Jahr 2020 wurde die Heizung erneuert und auf erneuerbare Energien umgestellt (Pelletheizung und Solarthermie).
- Das Bad in EG2 und der Hauswirtschaftsraum in EG1 wurden im Jahr 2021 erneuert.

## Energieausweis:

Ein Bedarfsausweis (2025) liegt mit Energieeffizienzklasse G vor.

## **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Schicken Sie bei Interesse gerne eine Nachricht mit kurzer Vorstellung und der Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können. Dann senden wir Ihnen gerne weitere Informationen, Bilder und eine 3D-Ansicht zu.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in Martinstein in einem schönen Wohngebiet und grenzt direkt an die Weinberge. Zugleich sind es nur wenige Gehminuten bis zum Bahnhof.

Martinstein ist von sehr schöner Landschaft umgeben: Das Nahetal mit traumhaften Weinbergen, aber auch Feldern und Wäldern. Man kann hier wunderbar spazieren gehen, Fahrrad fahren, wandern, angeln und Tagesausflüge unternehmen.

Zugleich ist die Anbindung sehr gut, daher auch für Berufspendler geeignet:

Auto:

Martinstein ist direkt an der Bundesstraße (B41) gelegen.

Fahrtzeiten:

- Kirn: 9 min
- Bad Sobernheim: 9 min
- Bad Kreuznach: 21 min
- Idar-Oberstein: 25 min
- Mainz: 45 min

Zug/Bus:

Bahnhof direkt im Ort, wenige Gehminuten vom Haus entfernt

Zahlreiche Direktverbindungen in umliegende Städte

Fahrtzeit mit der RB:

-Kirn: 6 min

-Bad Sobernheim: 7 min

-Idar-Oberstein: 23 min

-Bad Kreuznach: 29 min

-Mainz: 1h 6min

Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Kleinere Geschäfte (Bäckerei, Eisdiele, Kebap-Haus) und ein Hotel mit Restaurant befinden sich im Ort.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	207,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Dachfenster Blick nach Osten

# Exposé - Galerie



Garten Norden (1)



Süden - Nahetalblick

# Exposé - Galerie



Südosten



Westen

# Exposé - Galerie



OG1 Wohnzimmer (1)



OG1 Wohnzimmer (2)

# Exposé - Galerie

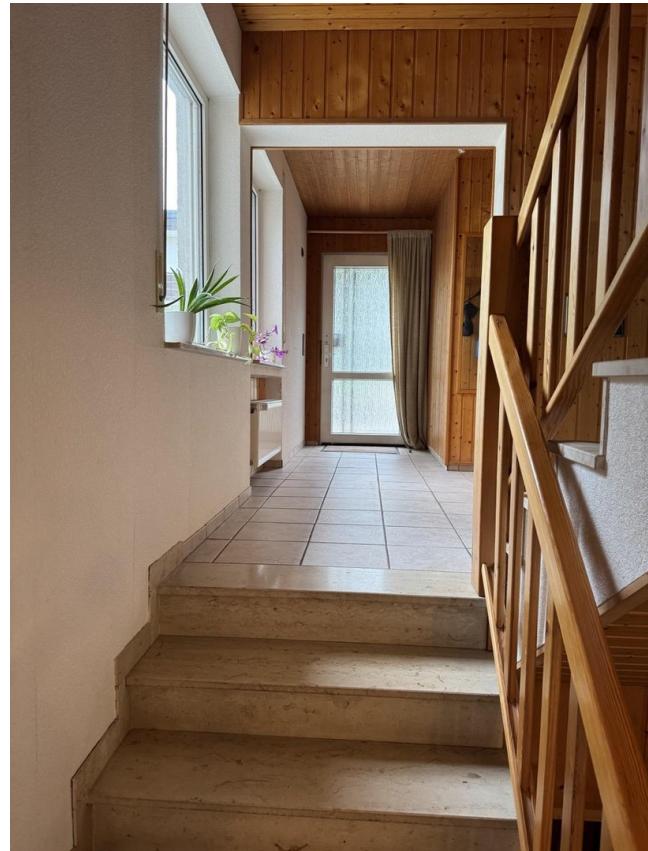


OG2 Kinderzimmer1



EG2 Badezimmer

# Exposé - Galerie



EG2 Treppenhaus Hauseingang



EG1 Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG1 Essbereich



EG1 Küche

# Exposé - Galerie



EG1 Arbeitszimmer



EG1 Flur

# Exposé - Galerie



EG1 Hauswirtschaftsraum



EG1 Balkon (1)

# Exposé - Galerie



EG1 Balkon (2)



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse - Garten Norden



Garten Norden (2)

# Exposé - Galerie



Garten Norden (3)



Treppenhaus EG1 - EG2 - OG1

# Exposé - Galerie



EG2 Schlafzimmer

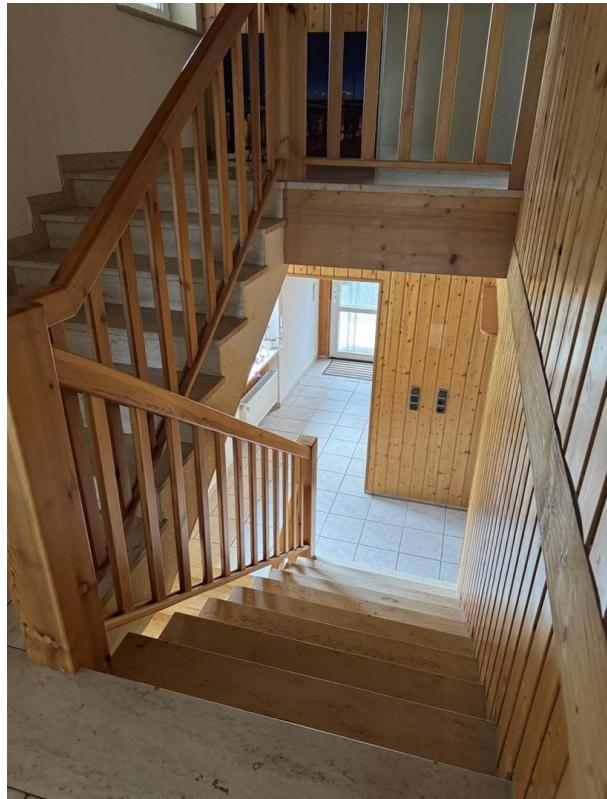


EG2 Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



EG2 Gäste-WC



Treppenhaus EG2 - OG1 - OG2



OG1 Balkon\_Loggia (1)

# Exposé - Galerie



OG1 Balkon\_Loggia (2)



OG1 Flur

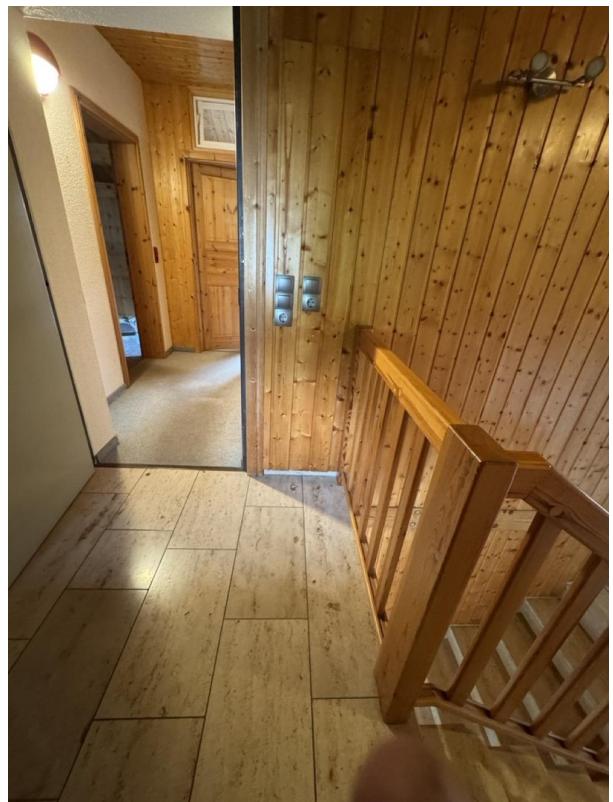
# Exposé - Galerie



OG1 Küche o. Abstellraum



OG1 Badezimmer



OG2 Flur (1)

# Exposé - Galerie



OG2 Flur (2)



OG2 Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG2 Kinderzimmer2



OG2 Kinderzimmer2 Blick Osten

# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Keller Flur

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Flur



Einliegerwohnung Küche\_Essen

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Wohnzimmer



Einliegerwohnung Terrasse

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Garten

# Exposé - Grundrisse

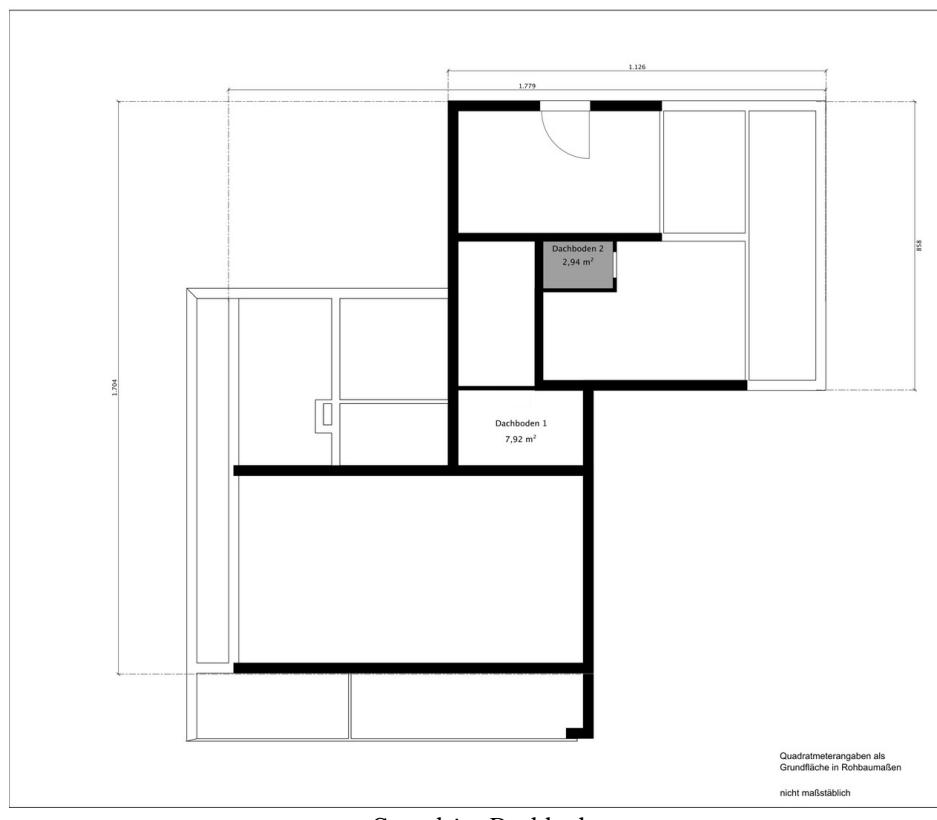


## Grundriss Obergeschoss



## Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

