

Exposé

Einfamilienhaus in Simmern

Freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial-zentrale Lage, teilbar in 2 Einheiten-provisionsfrei-



Objekt-Nr. OM-416444

Einfamilienhaus

Verkauf: **254.500 €**

Ansprechpartner:
Simon E.

55469 Simmern
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	451,00 m²	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	200,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet. Das Haus wurde 1954 erbaut und erstbezogen und befindet sich seitdem im Familienbesitz der Erbauer. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die flexible Nutzungsmöglichkeit sowie die zentrale Lage.

Das Haus kann sowohl als klassisches Einfamilienhaus genutzt werden als auch ohne größeren baulichen Aufwand in zwei vollständig getrennte Wohneinheiten aufgeteilt werden. Das Treppenhaus befindet sich außerhalb der jeweiligen Wohnungsabschlusstüren und ermöglicht eine klare Trennung – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.

Ausstattung

Grundstück & Wohnfläche

- Grundstücksgröße: ca. 451 m²
- Wohnfläche: ca. 140qm (+ Keller)
- vollständig unterkellert
- ausgebaut und isoliertes Dachgeschoss

—

Raumaufteilung

- Erdgeschoss
 - Badezimmer
 - Küche
 - Wohn- / Esszimmer
 - weiteres Zimmer (z. B. Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- 1. Obergeschoss
 - Badezimmer
 - vier Zimmer (davon 1 Zimmer mit vorhandenen Wasser- und Küchenanschlüssen (ideal für zweite Wohneinheit)
- Dachgeschoss
 - ausgebaut und isoliert
 - zwei weitere Zimmer
- Kellergeschoss (voll unterkellert)
 - Raum mit Durchgang zur Garage
 - Bad / Waschküche mit Wasseranschluss und Toilette
 - großer zusätzlicher Raum
 - Raum mit Wasseranschluss und Kaminanschluss
 - Abstellraum
 - Abstellfläche unter der Treppe

Ausstattung & Besonderheiten

- zwei vorhandene Kaminzüge (Ofen anschließbar)
- Garage linksseitig des Hauses (ca. 9 m Länge) mit Zugang zum Keller
- Hofeinfahrt – je nach Sanierung 2–3 Stellplätze möglich
- separater Zugang zum Haus vom Garten aus
- Fenster doppelt verglast (Anfang der 1970er Jahre)
- Dachdämmung (Mitte der 1970er Jahre)
- Dacheindeckung: Naturschiefer
- Glasfaseranschluss vorhanden und funktionsfähig
- Hausfront in Südausrichtung
- Süddachfläche eignet sich für die Installation einer Photovoltaikanlage
- Heizsystem: Nachtspeicheröfen (1970er Jahre): Erneuerungsoffen für aktuelle Heizsysteme
- Bodenbelag: Dachgeschoss (Holzdielen), 1. OG (Teppichboden+ Estrich darunter), EG (Teppichboden/PVC+ Estrich darunter)

Zustand & Modernisierungen

Das Haus befindet sich in einem altersentsprechenden, gepflegten Zustand. Reparaturen wurden stets durchgeführt, wenn diese erforderlich waren.

Die Immobilie bietet eine solide Bausubstanz und gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungsmaßnahmen.

Außenbereich

- Garten vorhanden
- Terrasse (siehe Lichtbilder)

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat und ohne Maklerprovision.

Die Immobilie eignet sich für Familien, Paare, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger, die ein Haus mit Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Fußboden:

Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet.

Schulen, Krankenhaus, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Die Lage verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit sehr guter Infrastruktur und eignet sich besonders für Familien und Paare.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	306,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Objekt Straßenseite/Südansicht

Exposé - Galerie



Garage



Gartenbereich + Rückseite

Exposé - Galerie

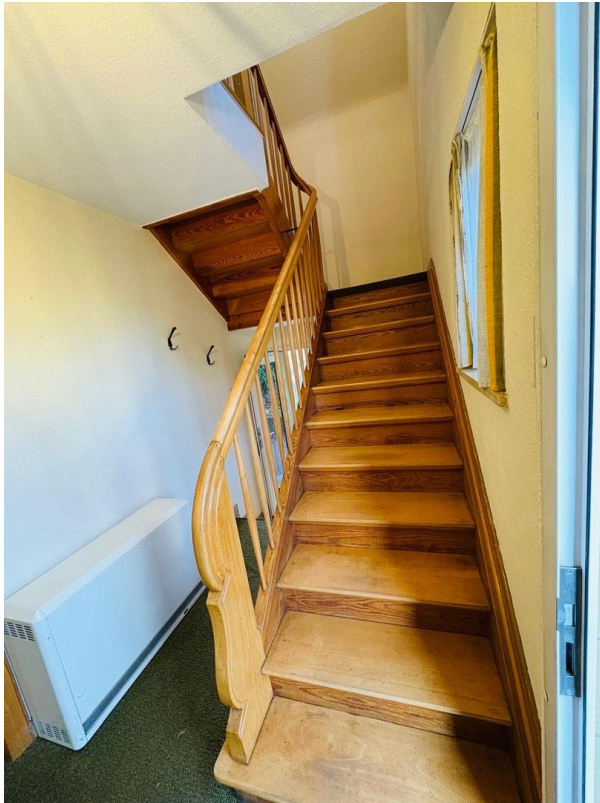


Hauseingang



Flur EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus zum 1. OG



Hinterausgang Garten



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Bad EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Treppenhaus



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1 (WZ)



Schlafzimmer1 (WZ)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer1 (KÜ)

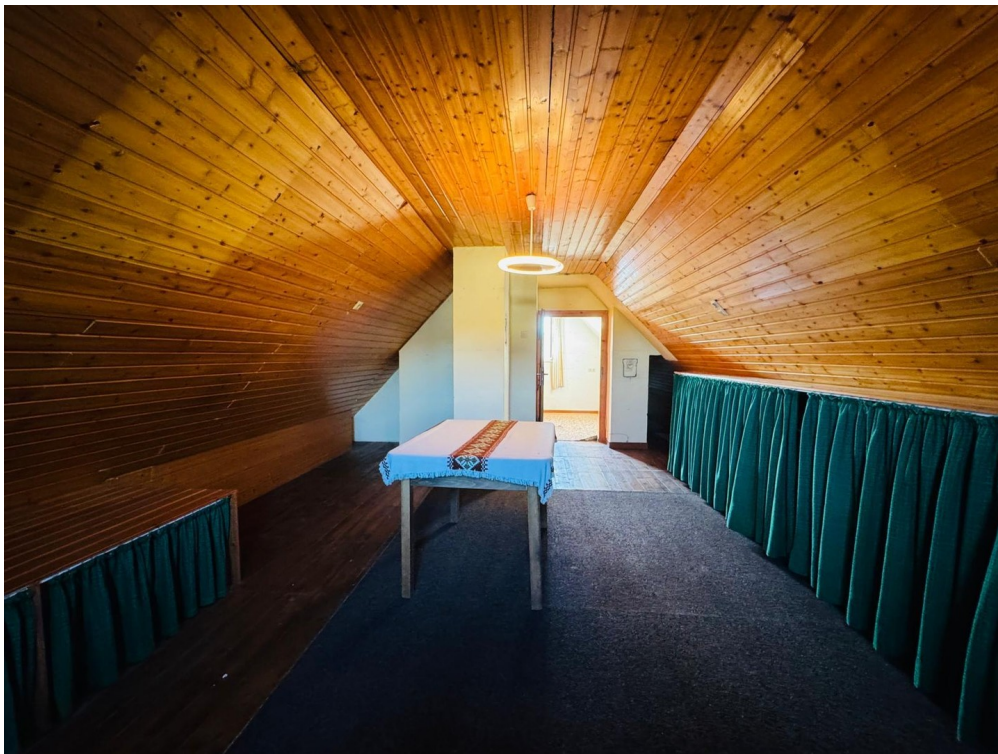


Kinderzimmer1 (KÜ)

Exposé - Galerie



Kinderzimmer2 (SZ)



Wohnspeicher Z1

Exposé - Galerie

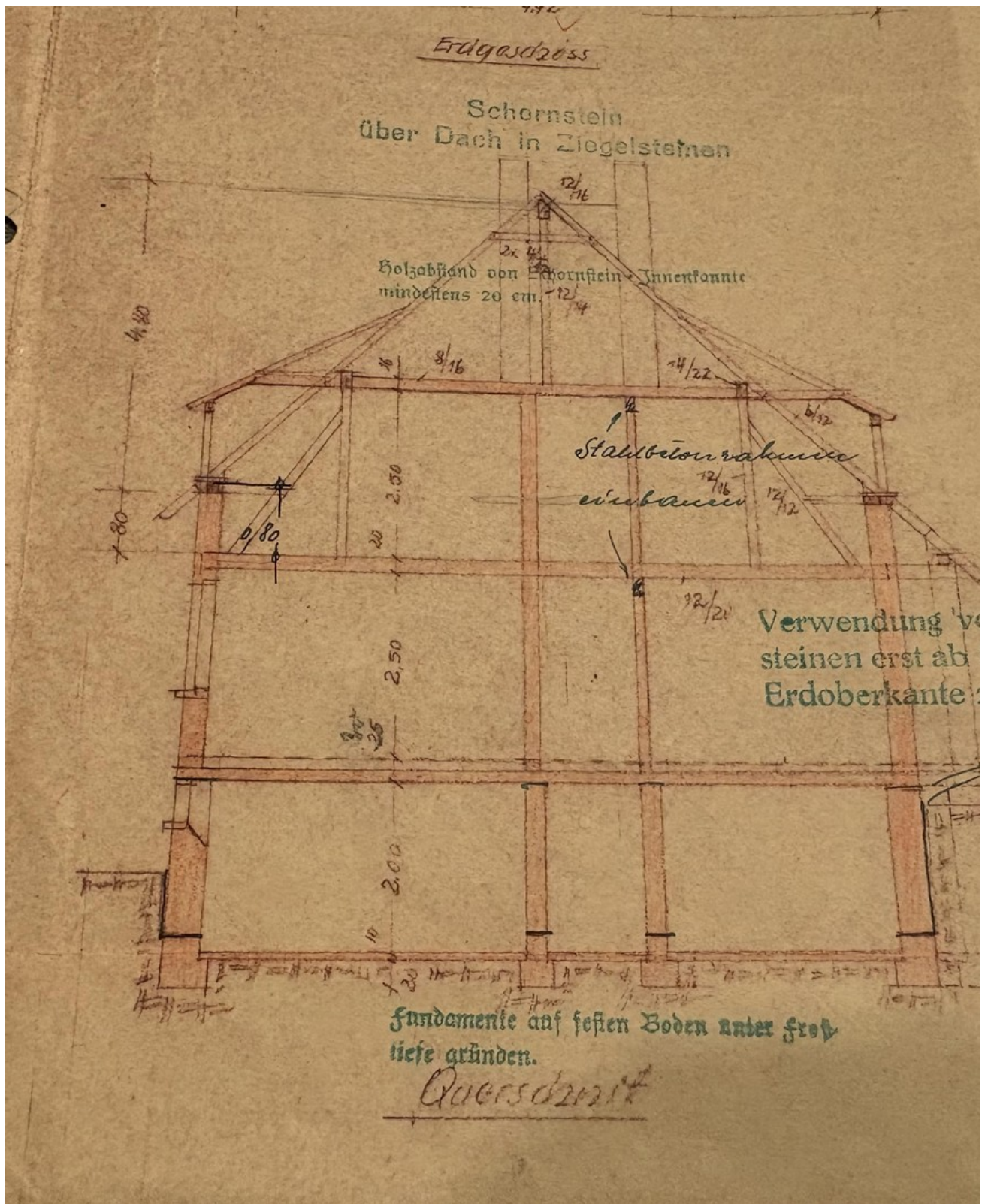


Wohnspeicher Z2



Wohnspeicher Z2

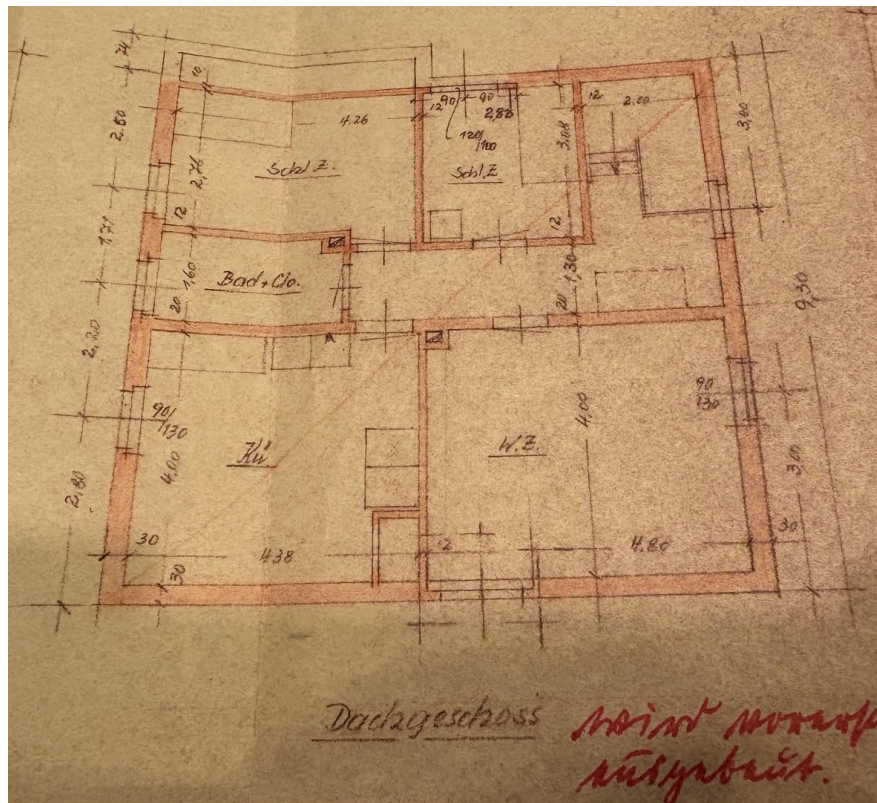
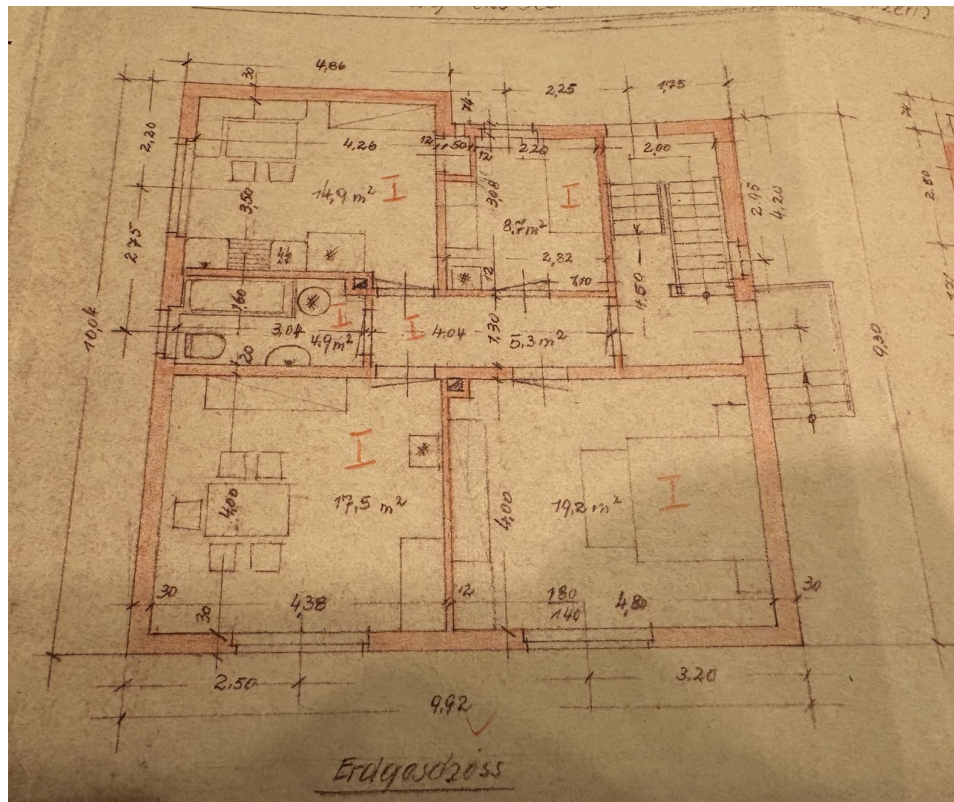
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

