

# 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 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche: ca. 140qm (+ Keller)
  - vollständig unterkellert
  - ausgebautes 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Objekt Straßenseite/Südansicht

# Exposé - Galerie



Garage



Gartenbereich + Rückseite

# Exposé - Galerie

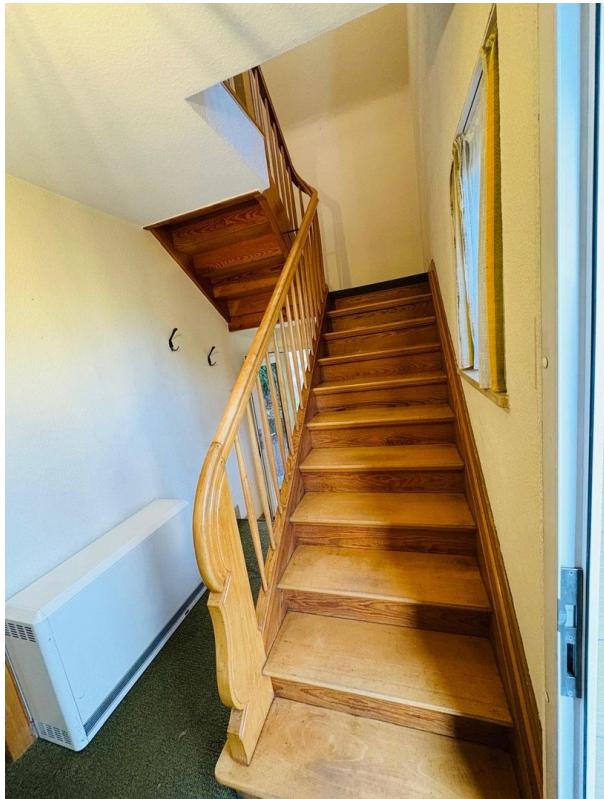


Hauseingang

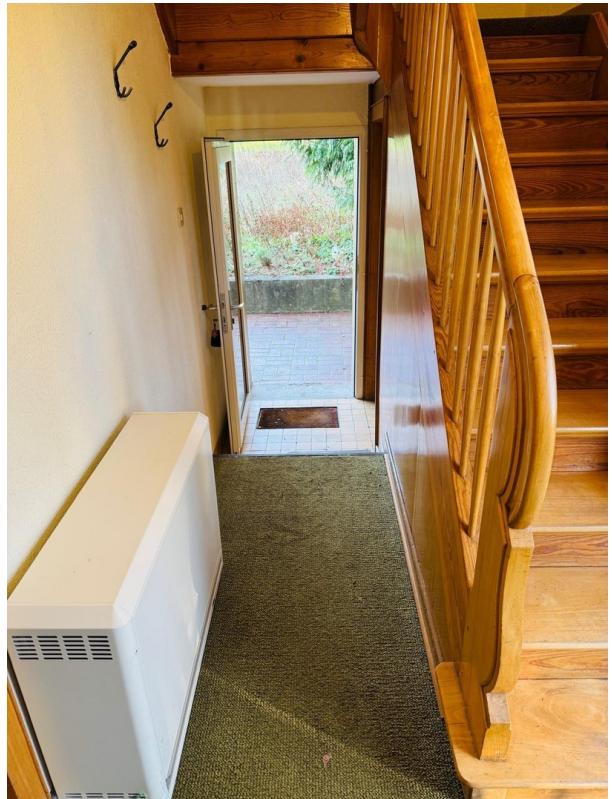


Flur EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus zum 1. OG



Hinterausgang Garten



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Bad EG

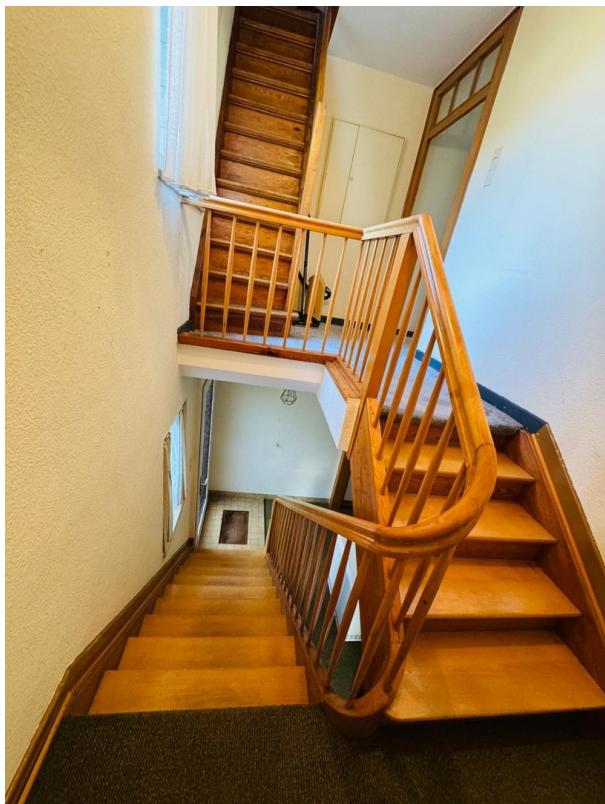


Küche EG

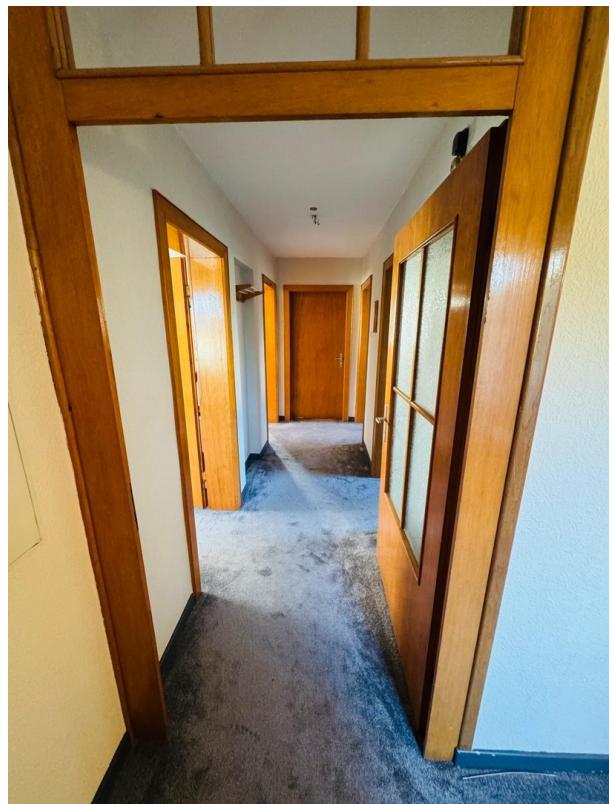
# Exposé - Galerie



Küche EG



Treppenhaus



Flur 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1 (WZ)

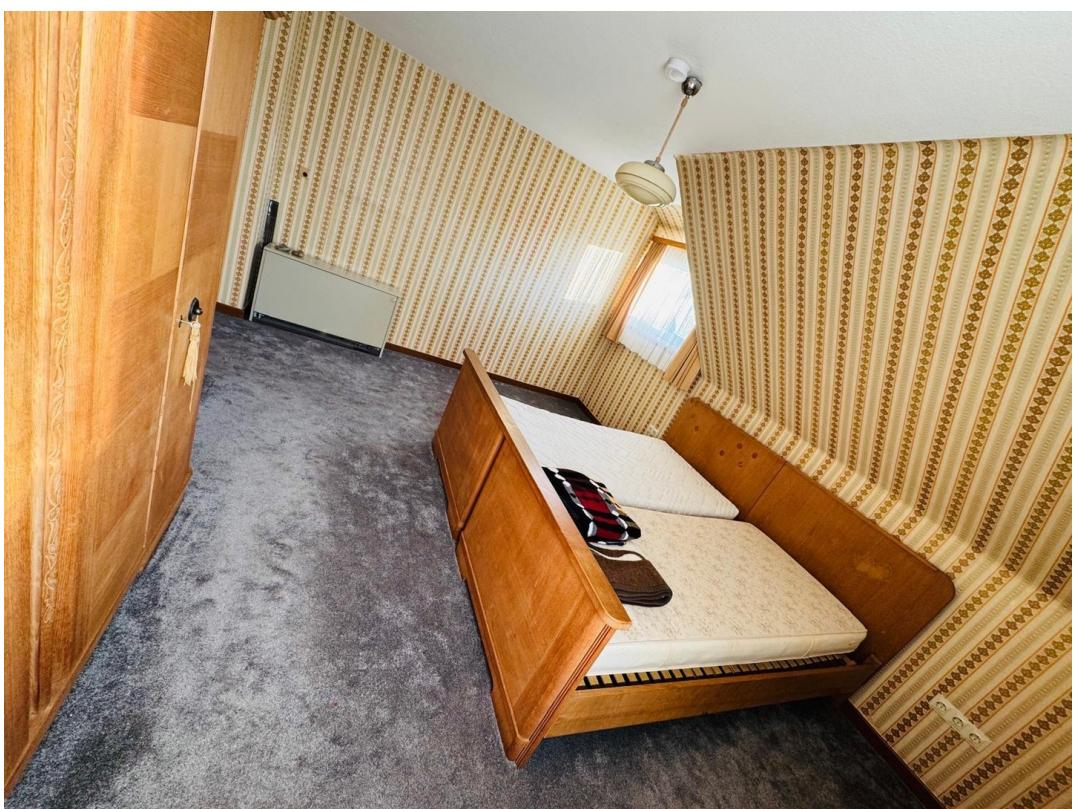


Schlafzimmer1 (WZ)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Schlafzimmer2

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 (KÜ)

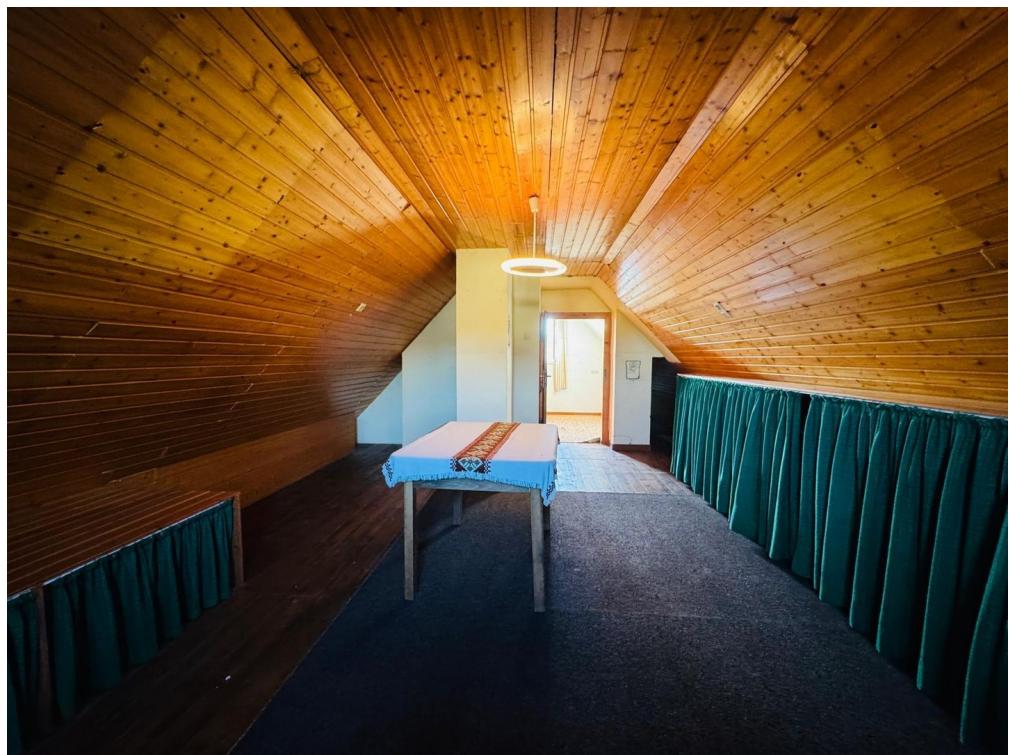


Kinderzimmer 1 (KÜ)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer2 (SZ)

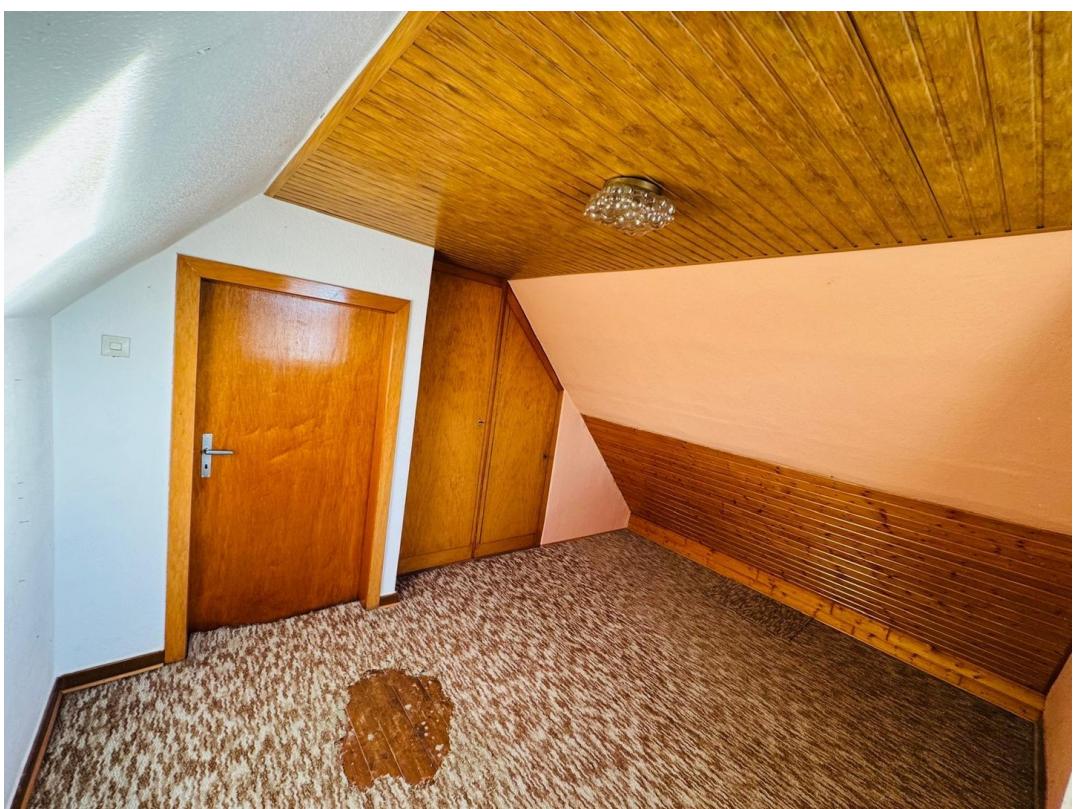


Wohnspeicher Z1

# Exposé - Galerie

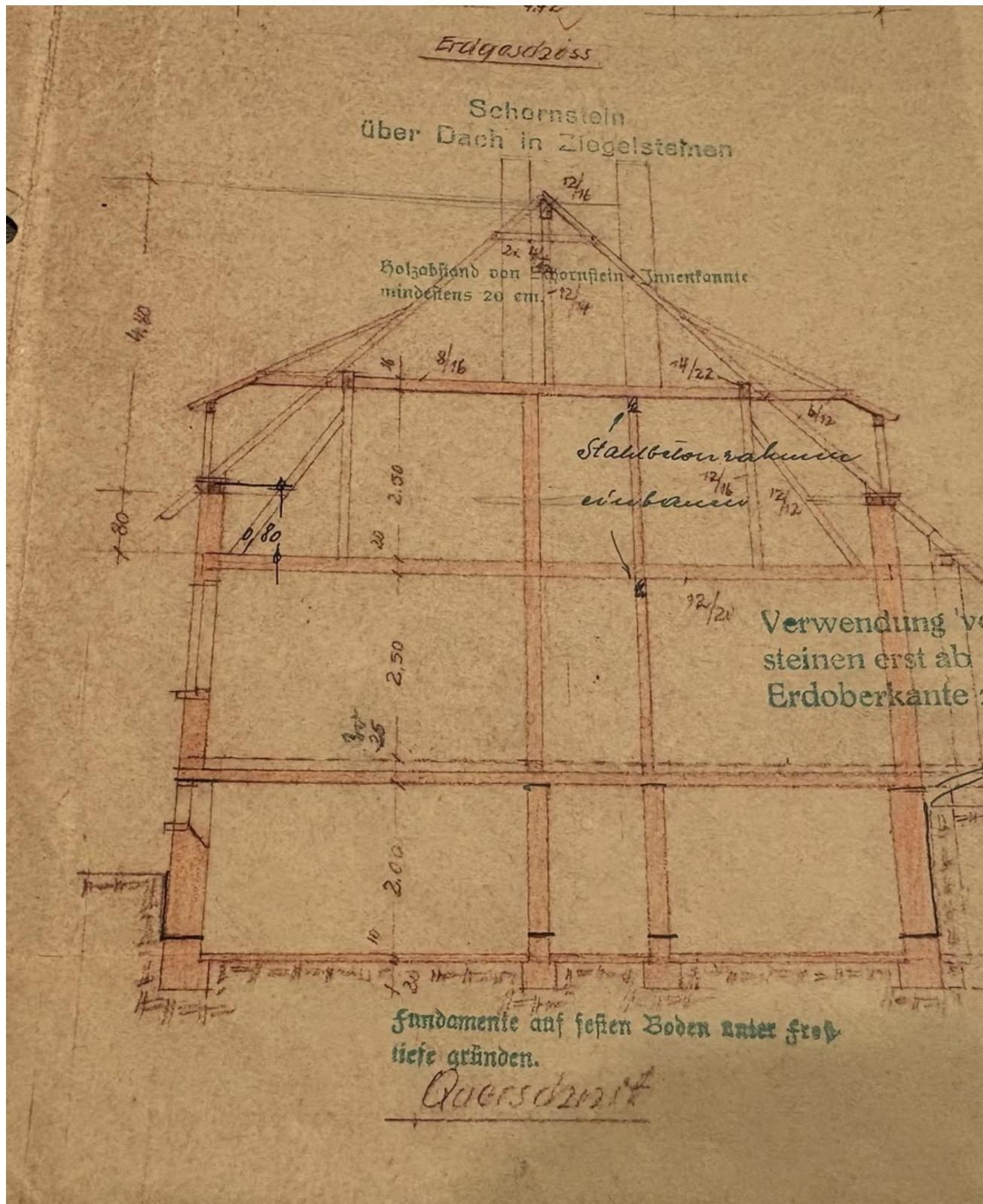


Wohnspeicher Z2

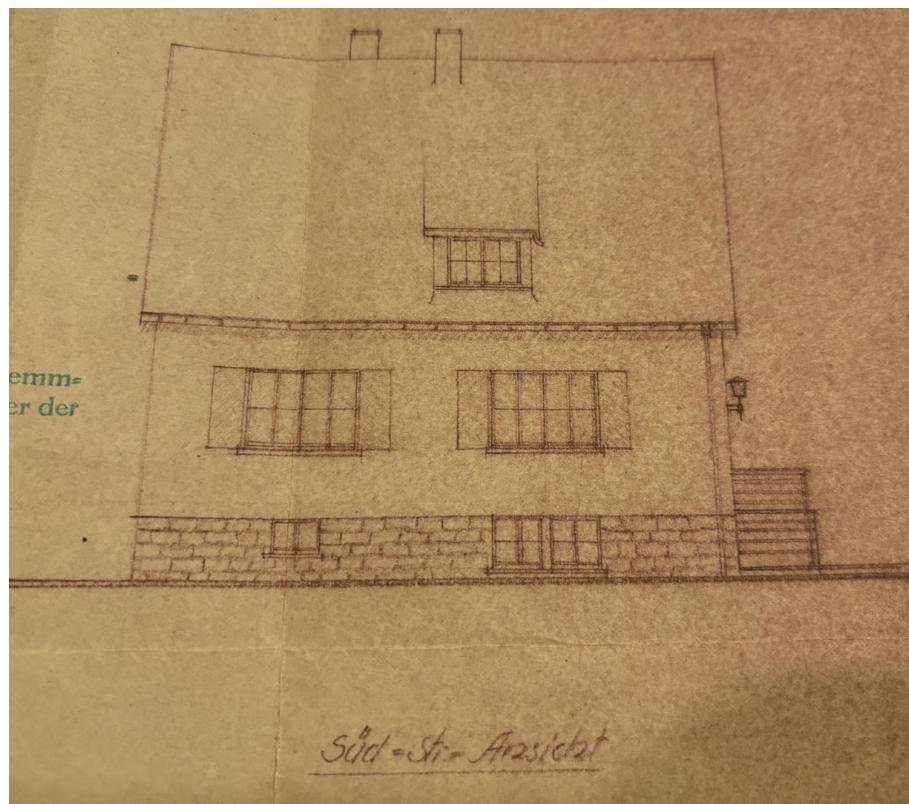


Wohnspeicher Z2

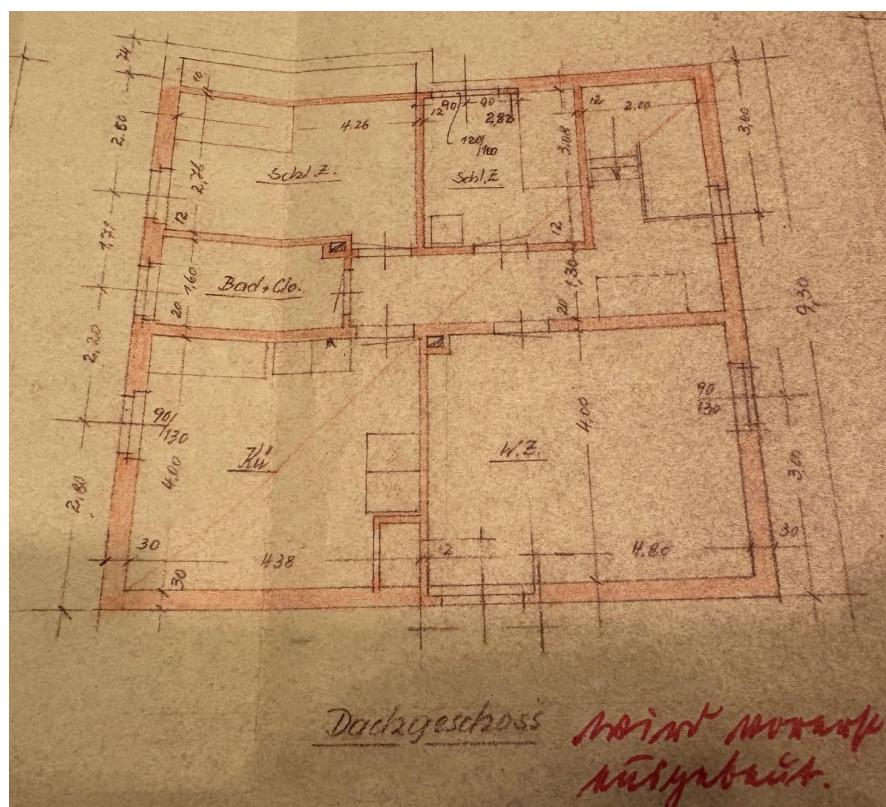
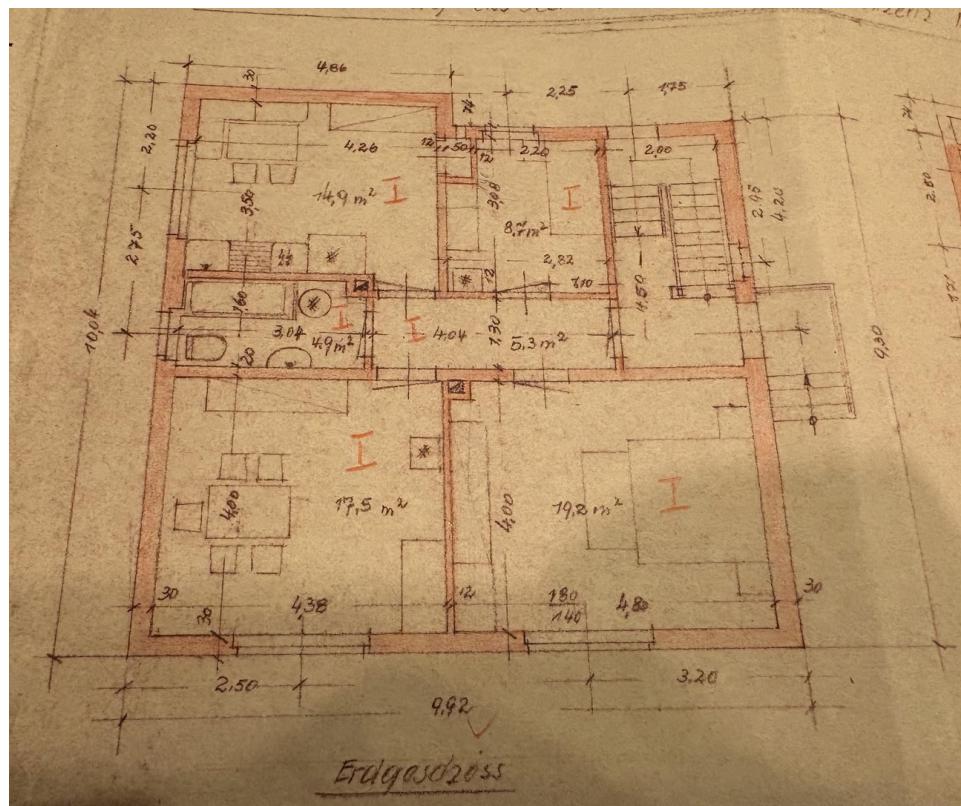
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

