

# Exposé

## Einfamilienhaus in Heimweiler

**Historisches Bruchsteinhaus mit moderner Technik und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial**



Objekt-Nr. OM-422135

### Einfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

55606 Heimweiler  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	343,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	294,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	294,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Solar		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügliches Wohnen · Kapitalanlage · Mehrgenerationwohnen · Arbeiten unter einem Dach · KfW-Förderung

Dieses beeindruckende Bruchsteinhaus aus dem Jahr um die 1900 verbindet den Charme historischer Bausubstanz mit modernster Technik.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 294 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Etagen und wird durch einen ca. 25 m<sup>2</sup> großen, historischen Gewölbekeller ergänzt.

Auf dem Grundstück stehen zwei Pkw -Stellplätze zur Verfügung

Der aktuelle Zustand befindet sich in einem fortgeschrittenen Rohbau-bzw. Ausbauzustand.

Ein Großteil der kostenintensiven, technischen Kerngewerke wurden bereits vollständig erneuert, während der weitere Innenausbau bewusst offen gestaltet ist.

Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Käufer, die Eigenleistung einbringen und ihre individuellen Ausbauvorstellungen verwirklichen möchten

### Ausstattung & Technische Highlights

Diese Immobilie wurde technisch nahezu vollständig erneuert:

- Vollständig erneuertes Dach inkl. Aufdachdämmung (80 mm Holzweichfaserdämmung), neue Unterspannbahn, Lattung und Dacheindeckung (Tonziegel Anthrazit)
- Neue Dachrinne inkl. Fallrohre
- Neue Giebel (gedämmt durch 60 mm Putzträgerplatten)
- Neuer, umlaufender und gedämmtter Ringanker
- Schneefanggitter neu
- Velux Dachfenster abschließbar inkl. Solarrölladen mit Funkfernbedienung
- Giebelfenster mit VSG Glas Abschließbar
- Photovoltaikanlage mit 13,8 kWp
- Neue 2-fach verglaste Fenster, schallisoliert, Einbruchschutz und abschließbar
- Neue hochwertige Haustür inkl. Einbruchschutz, optisch passend zu den Fenstern, derzeit fachgerecht beim Händler eingelagert (noch nicht montiert)
- Neue Elektrische Rollläden mit Funkfernbedienung und Einbruchschutz
- Sanitärinstallation ist in den Bädern bereits vorbereitet
- Vollständig erneuerte Elektrik im gesamten Gebäude
- Teilweise ausgeführter Innenausbau (verputzte Wände, Trockenbau/Rigips)

Der Bauliche Zustand ist teilweise vollständig fertiggestellt, teilweise bewusst im Rohbau, um den zukünftigen Eigentümern maximale Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

### Genehmigungen & Erweiterungsmöglichkeiten

Für die Immobilie liegen bereits mehrere genehmigte Maßnahmen vor, die zusätzliche Sicherheit und finanzielle Vorteile bieten:

- Genehmigte Baugenehmigung für die Errichtung einer Garage inklusive einer Dachterrasse
- Genehmigte Baugenehmigung für einen Anbau zur Erweiterung der Wohnfläche

- Genehmigte KFW- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die bestehende Förderzusage ermöglicht es dem Käufer, von staatlichen Fördermitteln im Rahmen der energetischen Sanierung zu profitieren und stellt einen erheblichen finanziellen Mehrwert dar.

#### Nutzung & Potenzial

Diese Immobilie ist ein echtes Multitalent und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- ✓ Eigennutzung

Ideal für eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder großzügiges Wohnen mit Homeoffice und individuellen Ausbauambitionen

- ✓ Kapitalanlage

Durch die Größe und den Grundriss ist die Aufteilung in zwei bis drei Wohneinheiten problemlos realisierbar – mit sehr gutem Vermietungspotenzial und nachhaltiger Wertsteigerung

- ✓ Wohnen & Arbeiten

Im Erdgeschoss ist bereits eine Gewerbeeinheit vorgesehen, ursprünglich als Friseursalon geplant.

Alle Anschlüsse sind vorhanden, können jedoch jederzeit ohne großen Aufwand zurückgebaut oder angepasst werden.

## Ausstattung

### Fazit

Ein Haus für Menschen mit Visionen:

Dieses außergewöhnliche historische Bruchsteinhaus überzeugt durch seine solide Substanz, den zusätzlichen Charaktervollen Gewölbekeller umfangreiche modernisierte Technik, genehmigte Erweiterungsoptionen sowie eine bereits vorliegende Kfw Bundesförderung für effizientes Gebäude.

Ideal für Käufer, die den weiteren Ausbau nach eigenen Vorstellungen realisieren möchten und dabei von bereits getätigten Investitionen, genehmigten Maßnahmen und staatlichen Fördermitteln profitieren.

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Keller, Gäste-WC

## Lage

Lage – Ländliche Ruhe mit Stadtnähe

In Heimweiler bei Kirn gelegen, vereint diese Immobilie das Beste aus zwei Welten:

Eine ruhige, ländliche Umgebung mit angenehmer Privatsphäre und gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt. Ideal für alle, die großzügig wohnen möchten, ohne auf Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und kurze Wege verzichten zu müssen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht Rechts



Hausansicht Links

# Exposé - Galerie



Haus Rückansicht



Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Obergeschoss



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Bad



Dachgeschoß Bad



Obergeschoß Bad

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Bad



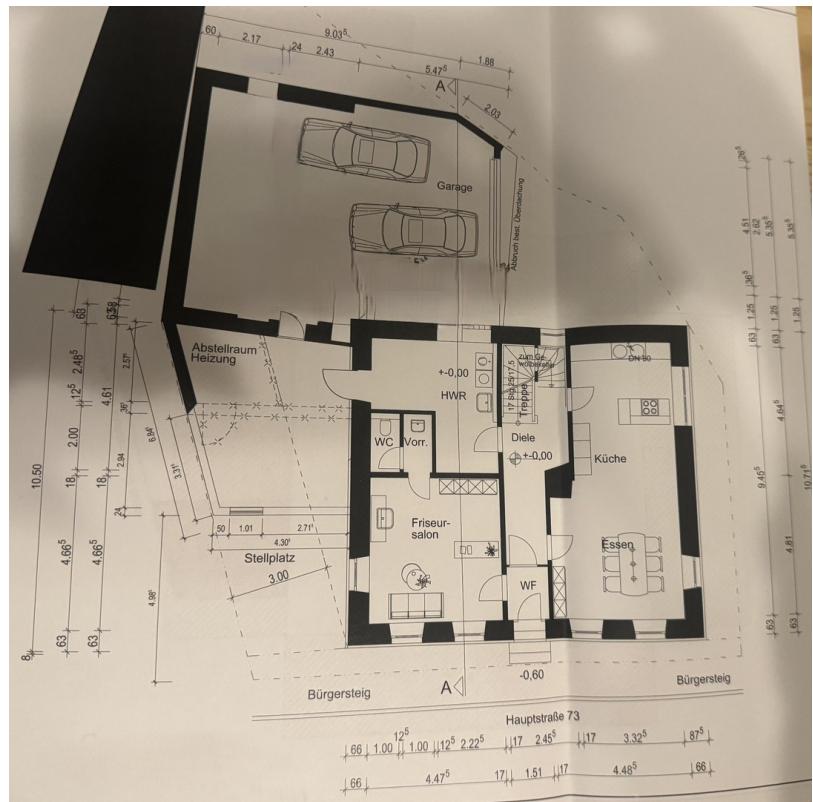
Dachgeschoss

# Exposé - Galerie

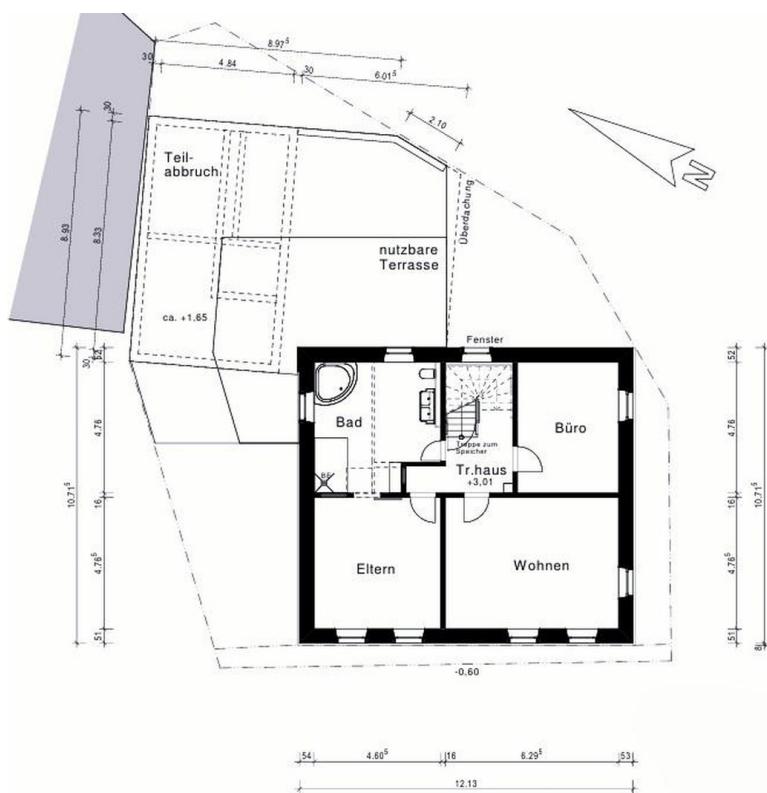


Flur Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

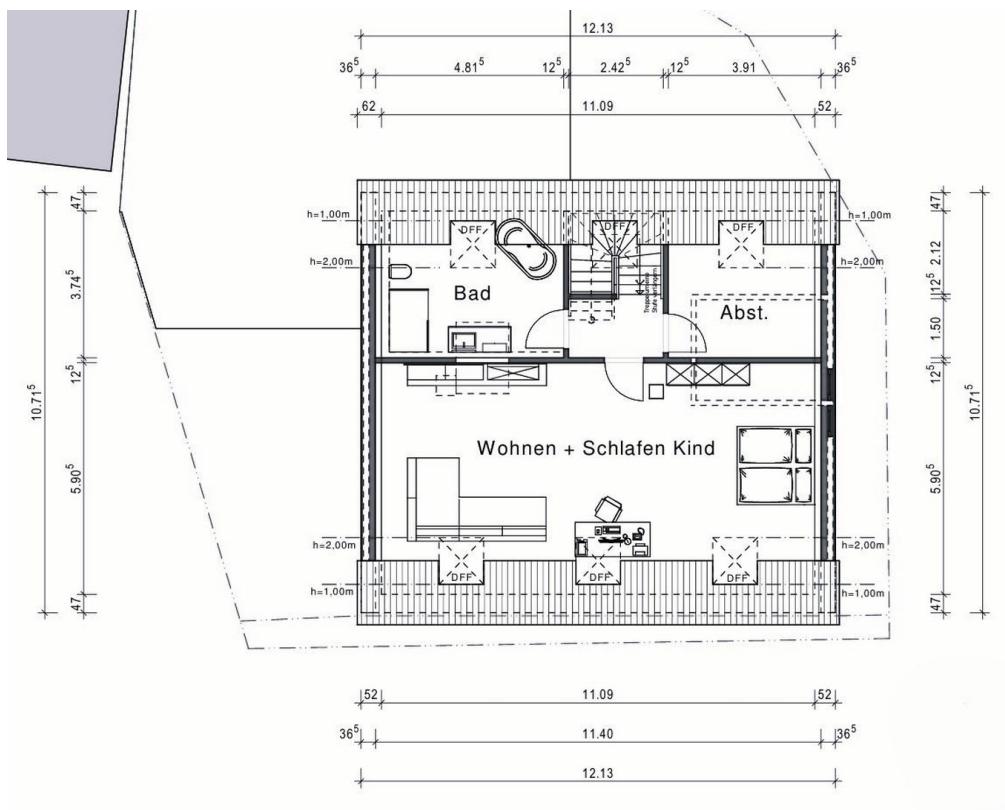


## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss