

# Exposé

## Reihenhaus in Oberheimbach

### Saniertes Haus in Oberheimbach mit Wärmepumpe Energieklasse A provisionsfrei Neubaufeeeling



Objekt-Nr. OM-440023

**Reihenhaus**

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Lieber

Hauptstraße 45  
55413 Oberheimbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubaufeeeling - ganz ohne Sanierungsstress und teuren Neubaupreis. Verkauf vom Eigentümer ohne Makler. Energieklasse A dank neuer Wärmepumpe aus 2025. Sofort Bezugsbereit

Dieses liebevoll und umfassend sanierte Haus in Oberheimbach verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort, zeitgemäßer Technik und sehr guter Energieeffizienz. Nach umfangreicher Modernisierung ist die Immobilie sofort bezugsbereit und bietet das Wohngefühl eines Neubaus – ohne Bauphase, ohne Sanierungsrisiko und ohne typische Neubaukosten.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Energieeffizienzklasse A in Verbindung mit der neuen Wärmepumpe aus 2025. So profitieren Sie von moderner Heiztechnik und niedrigen laufenden Energiekosten. Denkmalschutz besteht nicht.

Es handelt sich um einen Erstbezug nach Sanierung. Das Haus wurde ursprünglich mit viel Herzblut als privater Zweitwohnsitz hergerichtet und wird nun wegen geänderten persönlichen Prioritäten verkauft.

Durchgeführte Sanierungen und Modernisierungen

- neue Wärmepumpe (Elco) mit Warmwasseraufbereitung im Jahr 2025
- Dach- und Schornsteinsanierung
- neue Dachentwässerung aus Kupfer
- vollständige Erneuerung der Elektroinstallation
- CAT7-Netzwerkkabel in allen Räumen
- Bad- und Wasserleitungssanierung
- fachgerechte Dämmmaßnahmen
- neue Böden
- neue Rigips-Verkleidungen und abgehängte Decken
- Garagensanierung
- nachträgliche Horizontalsperre und Injektionen in die Außenwand

Die großzügige Terrasse eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Lounge-Bereich, Platz für gesellige Abende oder als grüne Oase mit Pflanzen und Hochbeeten.

Unter der Terrasse befindet sich außerdem ein kleiner Steinschuppen, der weitere Abstellfläche schafft.

Das Haus ist ab sofort bezugsbereit.

Der Energiebedarfsausweis liegt vor.

Endenergiebedarf: 38,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieeffizienzklasse A

## Ausstattung

- große Terrasse
- neue Wärmepumpe (2025)
- Energieklasse A
- Erstbezug nach Sanierung

- neue Elektroinstallation
- neue Wasserleitungen und saniertes Bad
- Dämmmaßnahmen
- neue Böden
- CAT7-Netzwerkkabel in allen Räumen
- Dach & Schornsteinsanierung
- neue Dachentwässerung (Kupfer)
- nachträgliche Horizontalsperre und Injektionen in Außenwand
- Gewölbekeller
- Garagentor elektrisch
- zusätzlicher Steinschuppen
- kein Denkmalschutz
- provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad

## Lage

Das Haus liegt in Oberheimbach im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal. Die Umgebung bietet Burgen, Natur, Wander- und Sportmöglichkeiten sowie eine hohe Freizeitqualität. Gleichzeitig liegt das Haus angenehm geschützt, sodass man die Vorzüge des Rheintals genießen kann, ohne direkt den Emissionen und dem Lärm der Bahntrasse ausgesetzt zu sein.

Der Rhein ist nur wenige Minuten entfernt, der Wald schnell erreichbar. Die Anbindung Richtung Mainz ist über den Bahnhof Niederheimbach gegeben. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Bacharach.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



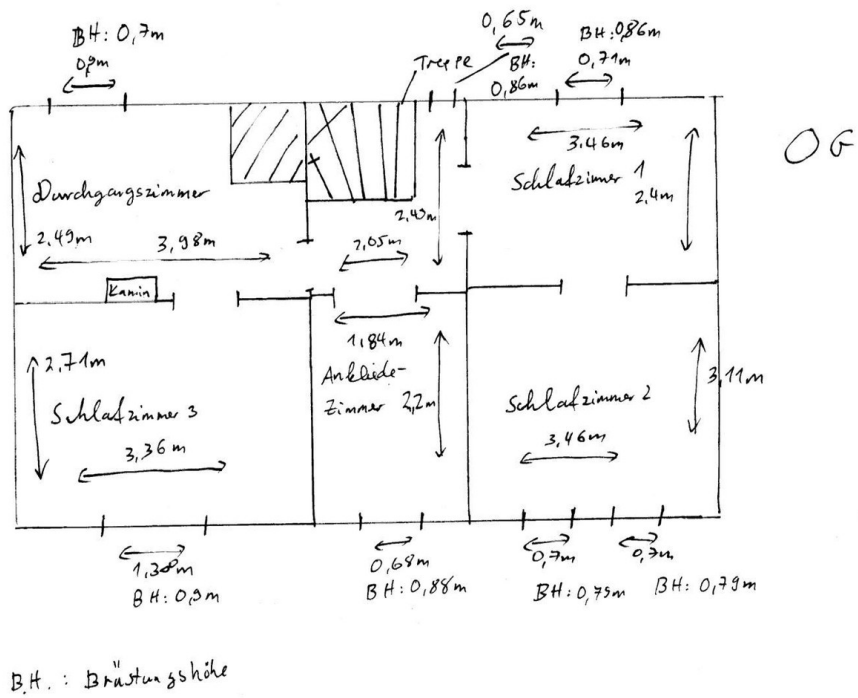
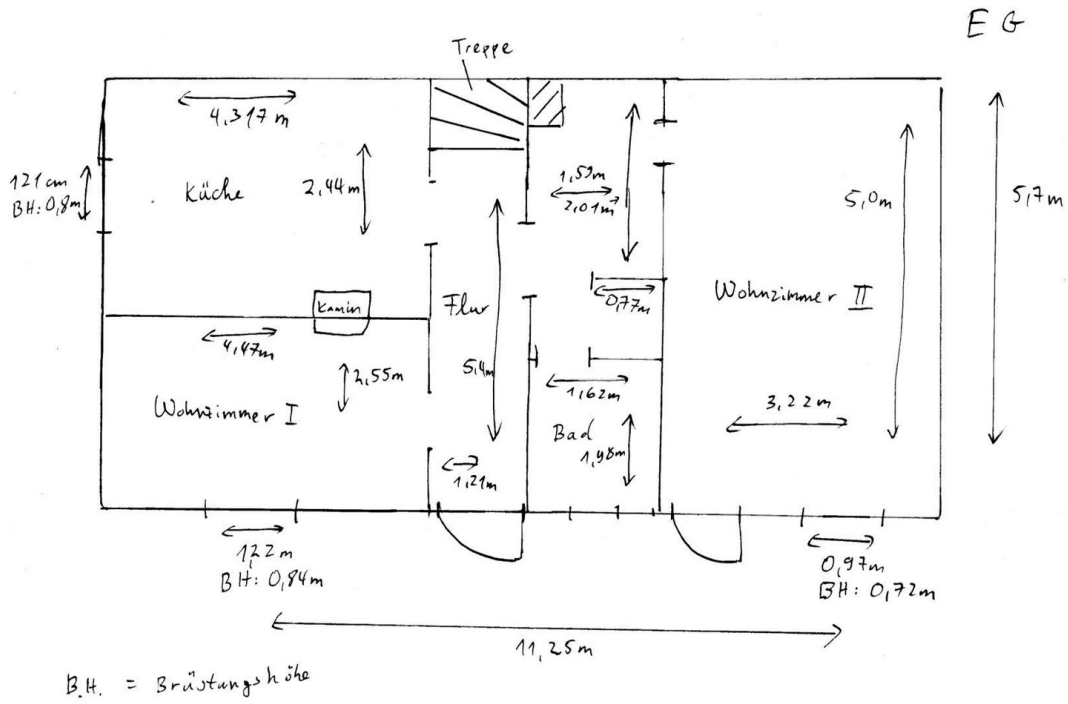
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



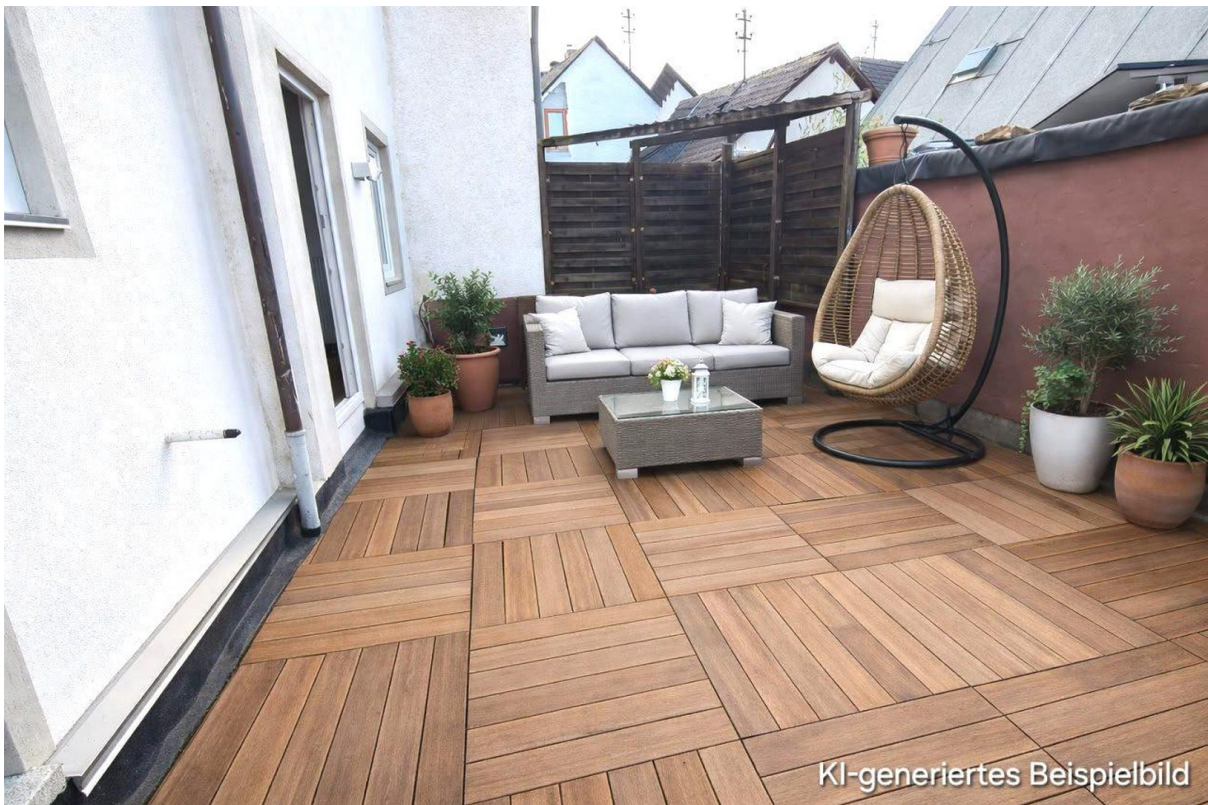
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



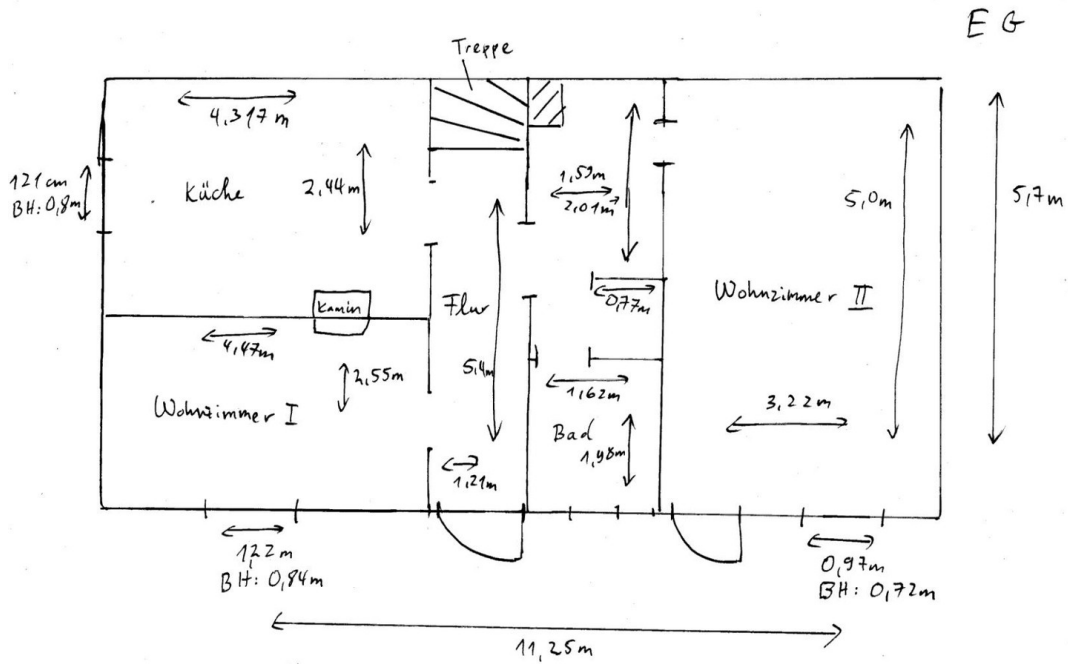
# Exposé - Galerie



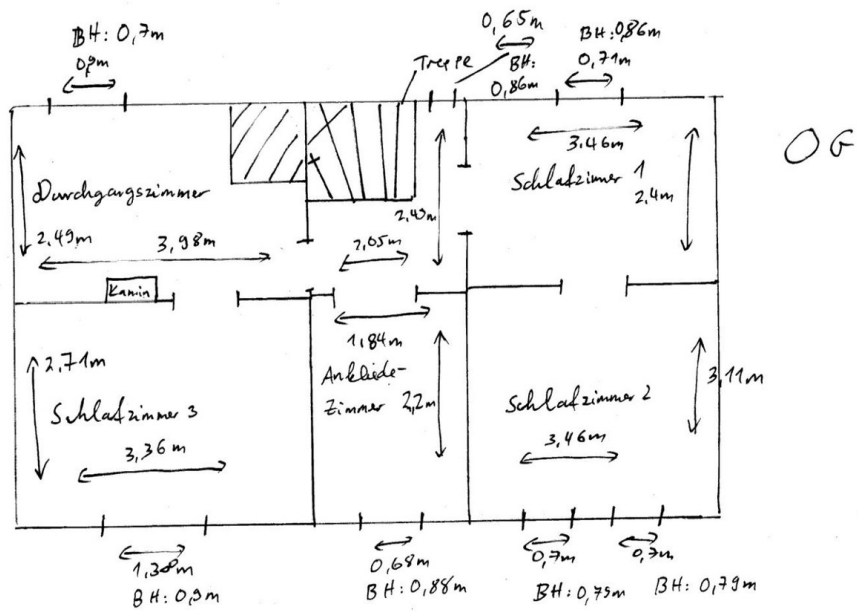
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



B.H. = Brüstungshöhe



B.H. : Brüstungshöhe