

# Exposé

## Einfamilienhaus in Heinzenbach

**Freistehendes Einfamilienhaus mit großer Scheune auf  
1.674 m<sup>2</sup> Grundstück**



Objekt-Nr. **OM-448740**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **279.000 €**

Hauptstraße 31  
55483 Heinzenbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.674,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

✧✧ Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, vielseitigem Nutzungspotenzial und einem außergewöhnlich großen Grundstück.

Das im Jahr 1964 in massiver Bauweise errichtete Haus befindet sich auf einem 1.674 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familien, Handwerker oder Käufer mit Platzbedarf.

Ein besonderes Highlight ist die große Scheune, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Werkstatt, Lagerfläche, Hobbybereich oder für gewerbliche Nutzung.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten. Wichtige Modernisierungen wurden bereits durchgeführt:

Fenster (1982)

Heizungsanlage (2017, Gas-Zentralheizung)

Das Haus ist sofort verfügbar und kann ohne Verzögerung übernommen werden.

## Ausstattung

Ausstattung & Aufteilung

ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche

6 Zimmer

5 Schlafzimmer

1 Badezimmer

2 Etagen + voll unterkellert

Gas-Zentralheizung (2017)

1 Doppelgarage + 4 Stellplätze

Großzügiges Grundstück mit 1.674 m<sup>2</sup>

Besonderheiten & Potenzial

- ✓ Große Scheune mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- ✓ Ideal für Handwerker, Selbstständige oder Gewerbe
- ✓ Großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial
- ✓ Ruhige Lage kombiniert mit guter Erreichbarkeit
- ✓ Sofort verfügbar – kein Mietverhältnis

## Sonstiges

Sonstiges

Das Haus wird privat und provisionsfrei verkauft.

Eine Außenbesichtigung ist jederzeit möglich, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.

Innenbesichtigungen erfolgen nach Terminvereinbarung.

Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Hauptstraße 31, 55483 Heizenbach

0174 73 96 191

Energieausweis in Erstellung

## **Lage**

Lage

Heizenbach liegt im Rhein-Hunsrück-Kreis in Rheinland-Pfalz und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

Die Immobilie überzeugt durch ihre sehr gute Verkehrsanbindung in direkter Nähe zur B50, wodurch umliegende Städte sowie die Autobahn schnell erreichbar sind.

Diese Kombination aus ruhigem Wohnen und optimaler Anbindung macht das Haus besonders attraktiv für Pendler und Familien.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



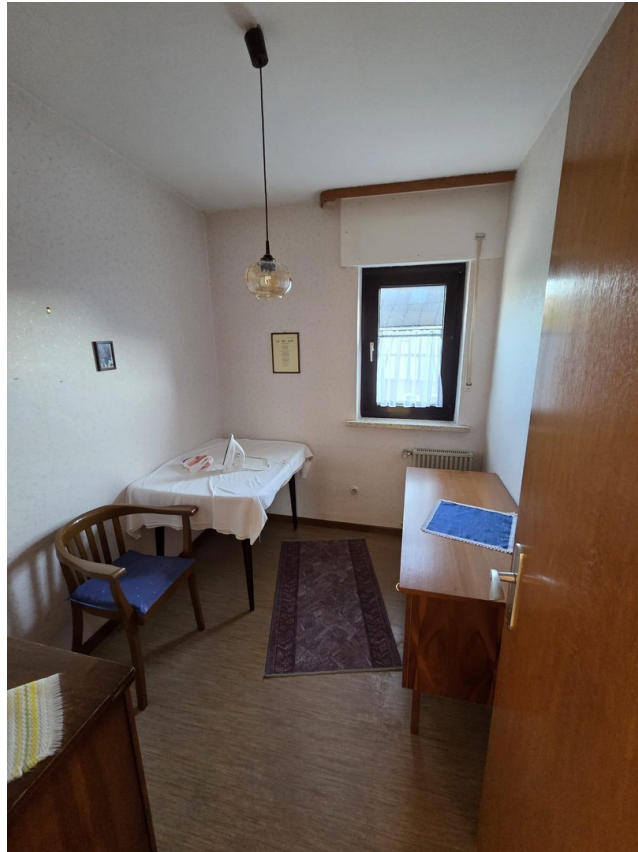
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

