

Exposé

Einfamilienhaus in Nähe Simmern

Einzellage ohne Nachbarn: Hunsrück-Landsitz mit 1,4 Hektar Land & Eigenwald



Objekt-Nr. **OM-465866**

Einfamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

55459 Nähe Simmern
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	14.446,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	235,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Morgenkaffee auf der Ostterrasse, die Buche im Gegenlicht, am Horizont der Erbeskopf — und zur Straße hin: kein einziger Nachbar.

Das hier ist keine gewöhnliche Immobilie, sondern ein zusammenhängendes Stück Freiheit aus drei eigenen Parzellen: ein freistehendes Wohnhaus, eine große Wiese direkt gegenüber und ein eigener Wald mit Jagdhütte in Sichtweite. Rund 14.400 m² eigenes Land in geschützter Einzelleage am Ortsrand eines kleinen Hunsrück-Dorfes nahe Simmern — vom Ort aus nicht einsehbar, umgeben von Wald, Wiesen und Feldern. Eine Konstellation, die man kaum ein zweites Mal findet.

DAS HAUS — solide gebaut, klug erweiterbar

Freistehendes Massivhaus, 1969 in Hohlblock-Bauweise errichtet, über die Jahre gewachsen und gepflegt. Modernisiert: Fenster 2001, Sanitärleitungen in beiden Bädern (EG + DG) 2022 komplett erneuert.

Ca. 120 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine offene Wohneinheit aus Küche, Essplatz und Wohnzimmer mit Kaminofen — vom Essplatz direkt auf den Südbalkon. Dazu das 2022 renovierte Elternschlafzimmer mit ebenerdiger Ostterrasse, ein Gästezimmer (ideal als Homeoffice) und ein Bad. Im Dachgeschoss drei weitere Zimmer, eines bereits mit WC/Waschbecken — der zweite Vollbad-Ausbau ist vorgezeichnet. Der angrenzende Speicher wartet ausbaufertig (Estrich + Heizung) auf Ihre Ideen.

Ihr Plus an Zukunft: Der ältere Gebäudeteil — ursprünglicher Wohnteil, heute sanierungsbedürftig und derzeit nicht bewohnbar — ist eine Sanierungs- und Ausbaureserve: nach grundlegender Sanierung Raum für Einliegerwohnung, Atelier oder Gäste-Suite (Details im Exposé). Voll unterkellert mit einem weiteren Bad (Dusche/WC), Hauswirtschaft und zwei Garagen. Insgesamt rund 355 m² Gesamtfläche (ca. 120 m² Wohnfläche + ca. 235 m² Nutzfläche), 6 Zimmer, 2 Bäder + Gäste-WC — Raum für Familie, Generationen und Gäste.

Ausstattung

HEIZEN MIT EIGENEM HOLZ

Multi-Brennstoff-Zentralheizung: Niedertemperatur-Öl-Kessel (Bj. 1992, 20 kW, Tanks 9.000 + 1.500 L — als NT-Kessel von der Austauschpflicht nach § 72 GEG ausgenommen) plus Stückholz-Kessel. Das Brennholz wächst auf der eigenen Parzelle 3. Zusätzlich ein Kaminofen im Wohnzimmer.

WASSER AM ANWESEN

- Trinkwasser aus dem öffentlichen Ortsnetz (Analyse 2025: alle Werte unter den TrinkwV-Grenzwerten)

- Umkehrosmose-Filteranlage im Keller (2 Jahre alt, 2026 gewartet) — aufbereitetes Trinkwasser direkt aus dem Hahn

- Brauchwasser-Entnahmestelle der Gemeinde am Anwesen — kostenfreie Versorgung in Vorbereitung, derzeit noch nicht verfügbar

WEITERE AUSSTATTUNG

- Zweifachverglaste Holzfenster (2001) mit Rollläden

- Massive Holz-Einbauküche — bleibt ohne Aufpreis im Haus

- Erdgeschoss voll gefliest, Satellitenanlage

- Satteldach mit Kunstschiefer (1969)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

DIE WIESE — 8.420 m² FREIHEIT GEGENÜBER

Nur durch die Straße vom Haus getrennt: eine große Wiese mit Obstbäumen und einem Nebengebäude-Komplex von ca. 150 m² (inkl. abschließbarer Garage). Über Jahre als Pferdekoppel genutzt — die Strukturen sind da. Ob Pferde, Selbstversorger-Garten, Hühner und Bienen oder einfach Weite vor der Haustür: Diese Fläche ist Ihr Spielraum.

DER WALD — 4.859 m² EIGENER FORST

Keine 300 m entfernt, in Sichtweite: Ihr eigener Wald mit Jagdhütte (baurechtlich genehmigt, Metalldach). Eigenes Brennholz für die Holzheizung und gemütliche Abende am Kaminfeuer, Rückzugsort, Hobbyforst — ein Stück Natur, das wirklich Ihnen gehört.

FÜR WEN DAS GEMACHT IST

- Familien & Mehrgenerationen: Platz, Privatsphäre, 2 Bäder + Gäste-WC, Ausbaureserve für die Einliegerwohnung

- Selbstversorger, Pferde- & Tierhalter, Hobbyforstwirte: Haus + Wiese + Eigenwald in einer Hand

- Pendler & Homeoffice: schnelle Wege nach Mainz, Koblenz, Frankfurt

EHRlich VON ANFANG AN

Wir verkaufen privat und legen offen, was zur Immobilie gehört — das schafft Vertrauen und spart beiden Seiten Zeit. Dach und Ölkessel stammen aus den Baujahren 1969 bzw. 1992 und sind im Preis berücksichtigt. Frühere Mauerwerksrisse wurden 2006 gutachterlich geprüft: Die Gesamtstandsicherheit ist uneingeschränkt gewährleistet, Ursache war ein einmaliges historisches Ereignis ohne fortschreitende Bewegung. Das Gutachten liegt für ernsthafte Interessenten bereit.

DER PREIS

Gesamtanwesen (Haus + Wiese + Wald): Richtpreis 429.000 € — Verhandlung bei Paketkauf. Verkauf nur als Gesamtpaket, provisionsfrei und ohne Makler.

Über Jahre war dieses Anwesen unser Lebensmittelpunkt. Jetzt suchen wir Menschen, die Platz und Freiheit ebenso schätzen wie wir. Schreiben Sie uns kurz, was Sie vorhaben — wir melden uns mit dem Link zur Webseite und ausführlichen Exposé.

Lage

ABGESCHIEDEN, ABER NICHT ABGELEGEN

Der Ort liegt auf dem Hunsrück-Plateau in der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen (Rhein-Hunsrück-Kreis) — klein, ruhig, ursprünglich. Und trotzdem sind Sie schnell überall:

- 6 Min. zur A61-Auffahrt und nach Rheinböllen (Einkauf, Kindergarten, Grundschule)

- 7 Min. in die Kreisstadt Simmern (Klinikum, Gymnasium, Ämter, Schulen)

- 7 Min. zum nächsten Supermarkt

- 35 Min. nach Koblenz, 39 Min. nach Mainz — beide mit ICE-Anschluss

- 57 Min. zum Flughafen Frankfurt

Weiterführende Schulen auch in Kastellaun und Stromberg. Wander- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür; ein Natur-Badesee mit Liegewiese im Soonwald liegt rund 15 Minuten entfernt. Internet: 50 Mbit/s VDSL, Glasfaser-Ausbau im Ort in Vorbereitung — Homeoffice problemlos.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	283,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wiese Polygon

Exposé - Galerie



Waldhütte



Haus Terasse

Exposé - Galerie



Haus Südseite mit Balkon



Haus und Garten Südseite

Exposé - Galerie



Haus und Garten Südseite



Garten und Schuppen

Exposé - Galerie



Schuppen und Outdoorlounge



Blick Südgarten

Exposé - Galerie



Nordseite mit Holzlager



Morgensonne Blick Osten

Exposé - Galerie



Blick von Straße



Terrasse mit Morgenlicht

Exposé - Galerie



Haus und Wiese Luftbild



Wunderschöne Buchen und Eichen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Süden



Wohnzimmer Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Feuerstelle



Gemütlicher Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer von Treppe



Übergang Whz zu Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Blick Essbereich Whz

Exposé - Galerie



Durchgang Essbereich Whz



Essbereich und Küche

Exposé - Galerie



Küche



Blick von Küche zu Essbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Blick von Küche ins Land

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

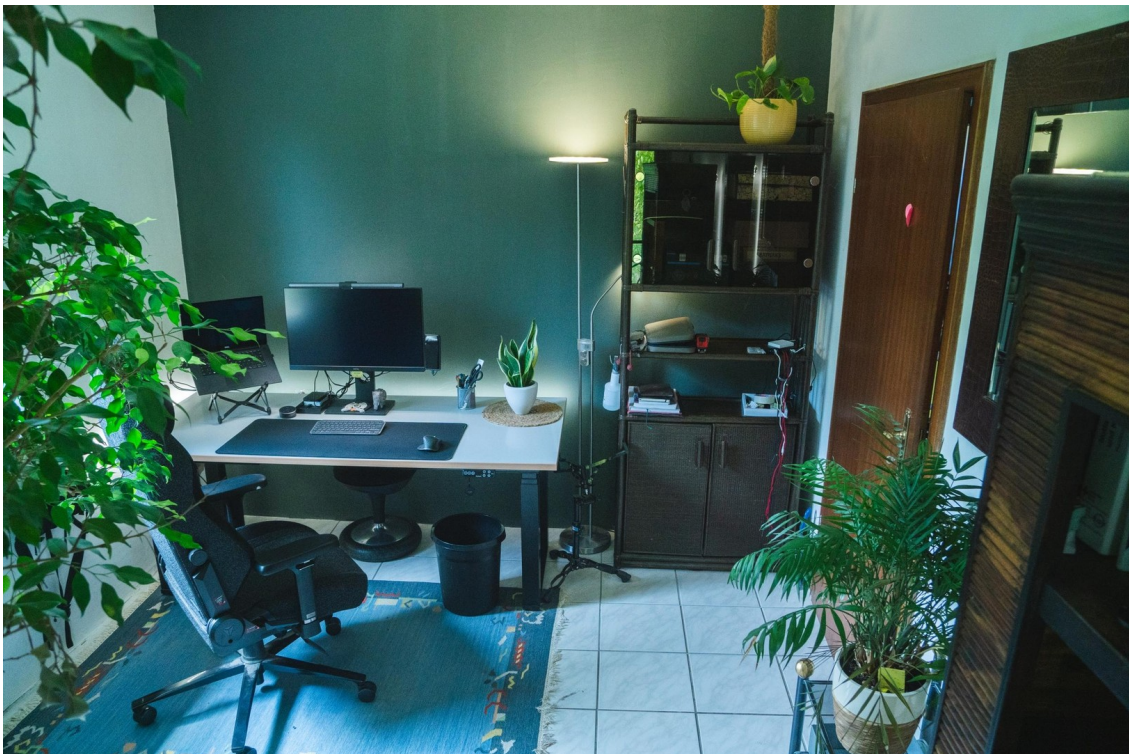


Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Durchgang Schlafzimmer Büro



Büro

Exposé - Galerie



Büro mit Durchgang Terasse



Bad EG

Exposé - Galerie



Speicher



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Bad OG



Luftbild Wiese

Exposé - Galerie



Hütte Rückseite



Hütte Innen

Exposé - Galerie



Hütte Innen



Hütte Innen

Exposé - Galerie



Hütte Innen

Exposé - Grundrisse

