

Exposé

Einfamilienhaus in Argenthal

**Provisionsfrei: Modernisiertes Einfamilienhaus mit PV,
Smart Home und großem Garten**



Objekt-Nr. **OM-470840**

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Gretzke

55496 Argenthal
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahmedatum	01.02.2027
Grundstücksfläche	1.426,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	228,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	34,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Argenthal verbindet viel Wohnfläche, ein außergewöhnlich großes Grundstück und eine umfangreich modernisierte Ausstattung zu einem Zuhause, das ohne klassischen Renovierungsstau bezogen werden kann.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren mit erheblichem Aufwand weiterentwickelt: Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Wallbox, neu gestalteter und pflegeleichter Garten, modernisierte Bäder, hochwertige Küche, Smart-Home-System, größtenteils smarte elektrische Rollläden sowie eine Klimaanlage mit Frischluftzufuhr im Schlafzimmer. Dadurch eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die ein großzügiges Haus mit moderner Technik, viel Privatsphäre und hohem Wohnkomfort suchen.

Der Verkauf erfolgt direkt von privat und damit für Käufer provisionsfrei.

Das Haus steht auf einem ca. 1.426 m² großen Grundstück in Argenthal. Die Wohnfläche beträgt laut vorliegender Wohnflächenberechnung ca. 228 m² und verteilt sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und ein weiteres ausgebautes Obergeschoss. Zusätzlich besteht auf dem Grundstück bereits eine bewilligte Möglichkeit für ein weiteres Baugrundstück, was der Immobilie neben dem großzügigen Eigengebrauch auch interessantes Entwicklungspotenzial gibt.

Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem Küche, Frühstücksbereich, Esszimmer, Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer/Büro, das sich auch ideal als Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer eignet, Gäste-Bad sowie der Wintergarten mit Whirlpool und Zugang zu Terrasse und Garten. Das Obergeschoss bietet ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche/WC, ein Galerie-Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und eine Loggia.

Die Aufteilung ist offen, hell und großzügig. Besonders attraktiv ist die Kombination aus mehreren Wohnbereichen, Arbeitszimmer, Wintergarten mit Whirlpool, Terrassenflächen, großem Garten und zusätzlicher ausgebauter Fläche im oberen Geschoss. Dadurch eignet sich das Haus sowohl für Paare mit Platzbedarf als auch für Familien oder Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Erholen an einem Ort verbinden möchten.

Ausstattung

Bereits vor dem Erwerb wurden in den Jahren 2014 bis 2022 wesentliche Gewerke erneuert bzw. modernisiert, unter anderem Dach, Heizung, Fenster und weitere Teile der Gebäudesubstanz. Das Haus präsentiert sich daher nicht als Sanierungsobjekt, sondern als weitgehend fertig modernisiertes Wohnhaus mit hochwertiger Zusatzausstattung.

Größere bekannte Schäden oder unmittelbar notwendige Sanierungsmaßnahmen sind nicht vorhanden.

Energie und Technik

- Photovoltaikanlage mit 13,2 kWp, in Betrieb seit 11.06.2025
- Batteriespeicher mit 16 kWh nutzbarer Speicherkapazität
- Wallbox installiert
- Glasfaseranschluss bereits im Haus, Aktivierung/Schaltung nach aktuellem Ausbaustand
- Umfangreiches Smart-Home-System mit 360-Grad-Videoüberwachung, größtenteils smarten elektrischen und einbruchhemmenden Rollläden, smarten Heizkörperthermostaten, teilweise smarter Beleuchtung und smarten Schließenanlagen
- Alarmanlage bei Wunsch programmierbar
- Smarte Garage, steuerbar per App und integrierbar in Apple CarPlay bzw. Android Auto
- Klimaanlage mit Frischluftzufuhr im Schlafzimmer

Bäder, Küche und Komfort

- Bad im Obergeschoss 2024 renoviert und neu ausgestattet
- Weiteres Bad 2017 erneuert
- Zwei Dusch-WCs/Bidet-Toiletten installiert
- Hochwertig modernisierte Küche mit Einbaugeräten von Miele und einem Quooker-Wasserhahn, der auf Knopfdruck kochendes, gekühltes und gefiltertes oder sogar sprudelndes Wasser bereitstellt
- Whirlpool im Wintergarten

Garten und Außenbereich

- Umfangreich neu gestalteter, pflegeleichter Garten
- Hochleistungs-Mähroboter für die automatische Rasenpflege
- Voll umzäuntes Grundstück, dadurch sehr gut für Hunde geeignet
- Große Obstbäume mit Kirschen, Mirabellen und Äpfeln
- Mehrere Hochbeete mit Kräutern, Beeren und Gemüse
- Großes Grundstück mit viel Nutzungs- und Gestaltungsspielraum
- Bereits bewilligtes weiteres Baugrundstück auf dem Grundstück
- Terrassenflächen und Loggia
- Garage vorhanden

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Gäste-Bad/WC
- Küche
- Frühstückszimmer
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Arbeitszimmer/Büro, auch als Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer nutzbar
- Wintergarten mit Whirlpool
- Überdachte Terrasse
- Freiterrasse

Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche/WC
- Galerie-Schlafzimmer
- Zwei Kinderzimmer
- Kleines Durchgangszimmer, praktisch nutzbar als Ankleide, Wickelbereich, Stauraum oder kleiner Spielbereich
- Loggia

Weiteres ausgebautes Obergeschoss

- Zusätzliche ausgebaute Fläche mit flexibler Nutzung

Nutzflächen

- Garage ca. 19,5 m²

- Heiz- und Tankraum ca. 14 m²

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Argenthal liegt im Rhein-Hunsrück-Kreis und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Simmern ist in weniger als 10 Minuten erreichbar und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung, Gastronomie und weitere Infrastruktur.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Hunsrück mit guter regionaler Anbindung. Die B50 ist schnell erreichbar, die A61 liegt ca. 6 Minuten entfernt und der Flughafen Hahn ist in etwa 20 Minuten erreichbar. Bad Kreuznach, Koblenz und Mainz sind in zwischen 30 und 40 Minuten erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von Natur, Waldnähe und hohem Freizeitwert. Damit eignet sich die Lage besonders für Menschen, die großzügiges Wohnen, Garten, Ruhe und Privatsphäre suchen, ohne auf eine solide Verkehrsanbindung verzichten zu wollen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	247,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



02 - Galerie-Schlafzimmer

Exposé - Galerie



03 - Galerie-Schlafzimmer



04 - Wohnzimmer

Exposé - Galerie



05 - Wohnzimmer



06 - Wintergarten + Whirlpool

Exposé - Galerie



07 - Kamin



08 - Esszimmer

Exposé - Galerie



09 - Küche



10 - Frühstückszimmer

Exposé - Galerie



11 - Badezimmer EG Dusche



12 - Badezimmer EG Waschtisch



13 - Badezimmer OG

Exposé - Galerie



14 - Badezimmer OG Dusche



15 - Aufenthaltsbereich OG

Exposé - Galerie



16 - Kinderzimmer



17 - Gartenhütten

Exposé - Galerie

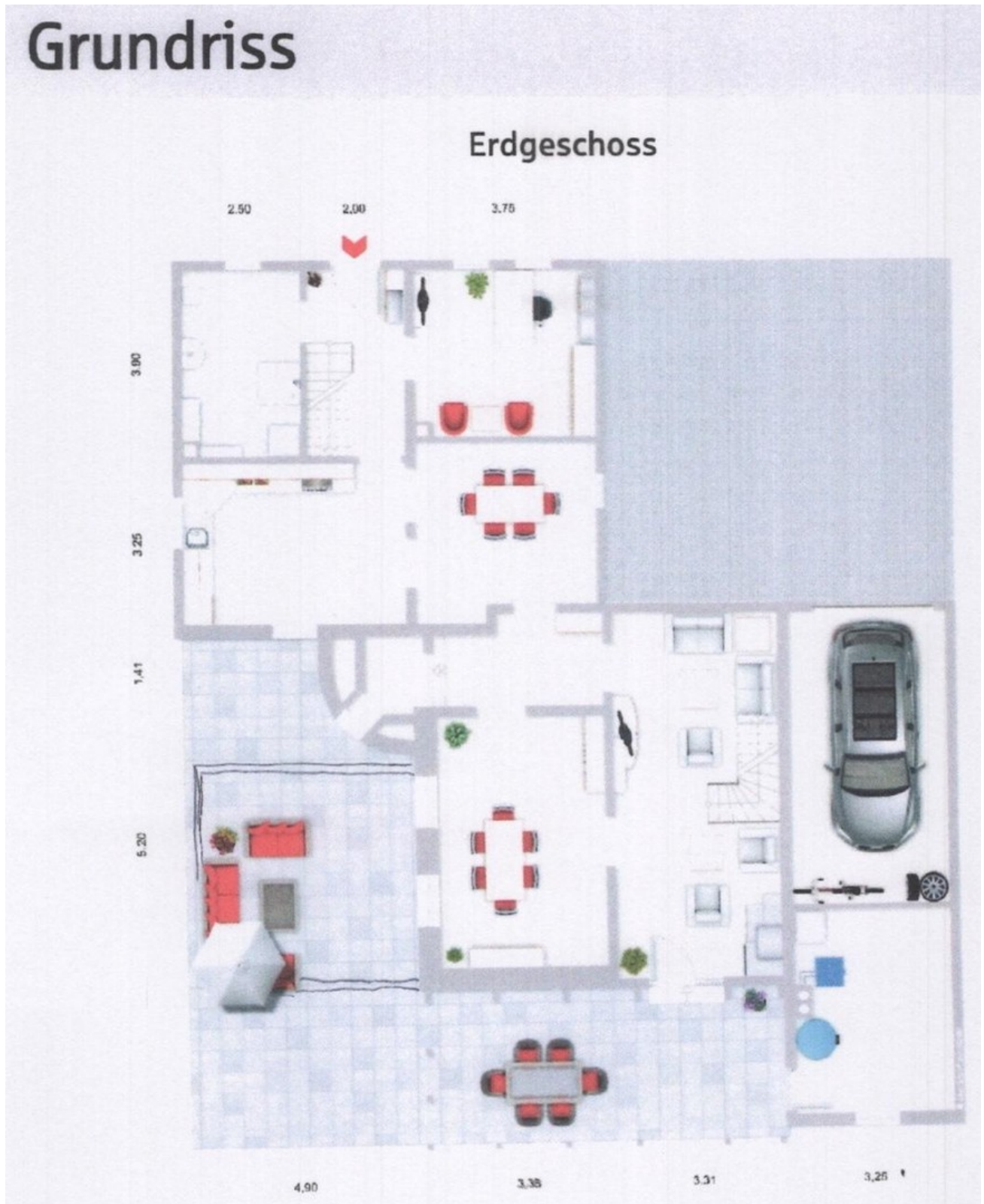


18 - Garten mit Hochbeeten



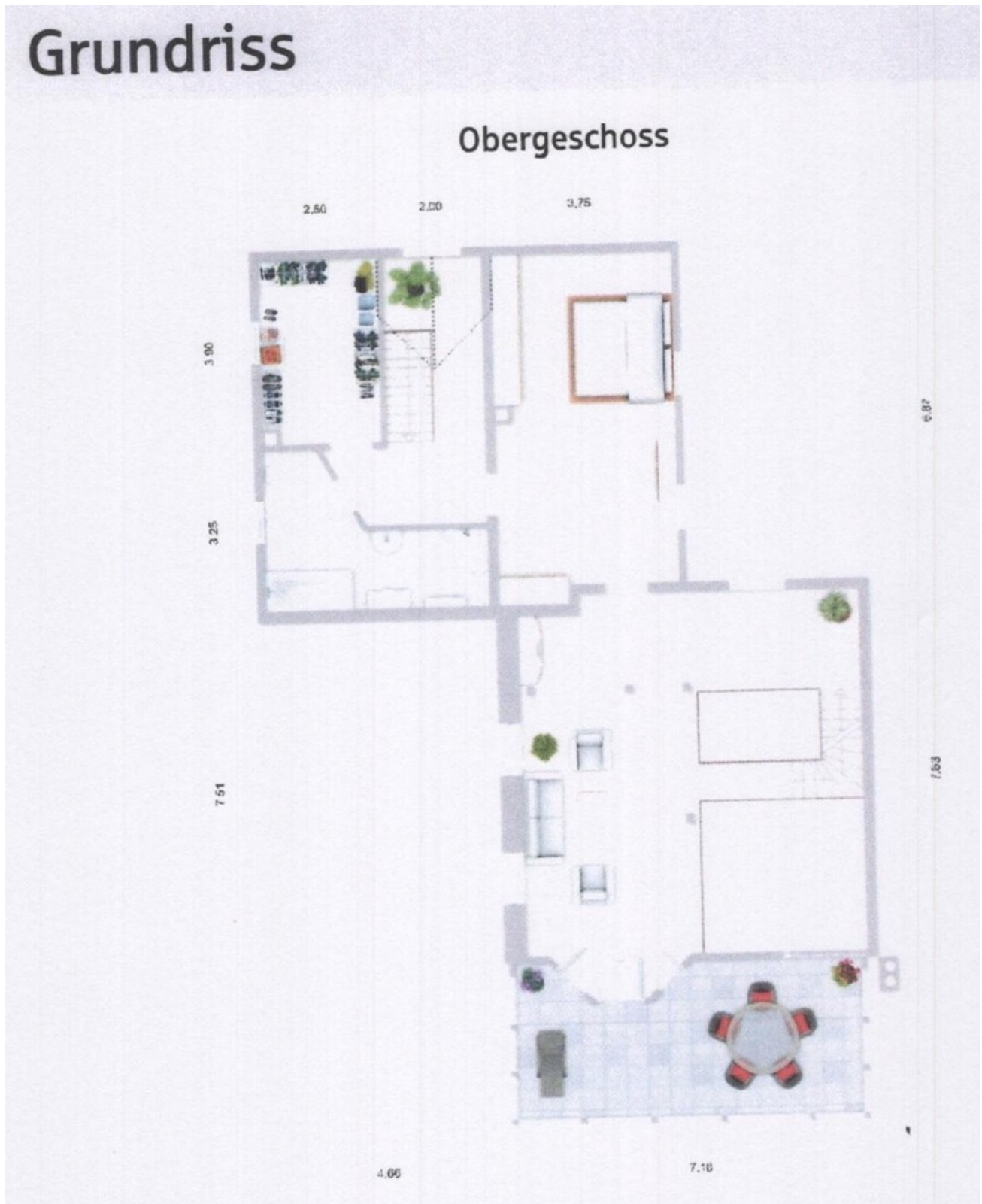
19 - Garten Hochbeete

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



1. OG