

Exposé

Einfamilienhaus in Hauenstein

**Einfamilienhaus, klassisch Sechzigerjahre auf
wunderschönem idyllischen Wiesengrundstück mit
Bachlauf**



Objekt-Nr. **OM-301508**

Einfamilienhaus

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Memmer Markus
Mobil: 0176 97310891

76846 Hauenstein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	980,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	210,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus, klassisch Sechzigerjahre auf wunderschönem idyllischen großen Wiesengrundstück mit Bachlauf, freut sich auf neue Bewohner und Bewunderer.

BESCHREIBUNG:

Großzügiges Wohn- und Esszimmer nach Süden mit Zugang zu Terrasse und Garten, mit Blick ins üppige Grün. Daran schließt sich das idyllische Wiesengrundstück mit Bachlauf und Baumbestand an.

--Wiesengrundstück / Laube, zwei Holzschuppen sind liebevoll platziert.

---Ort zum erholsamen Wohlfühlen

Genau:

Die typische Kombination von einer original Haustür mit einer Glasbaustein-Wand, bringt beim Eintreten ins Haus ein freundliches Licht ins Treppenhaus. Die drei Zimmer im Obergeschoß sind besonders hell, durch zusätzliche Dachfenster und Dachgaube. Dort befindet sich der Zugang zum teilweise ausgebauten Dachgeschoß aus den 80er Jahren.

Das Haus im 60er Jahre Stil zeichnet sich aus durch;

ORIGINAL und gut erhalten:

- Haustür,
- Glasbausteine,
- helle Terrazzotreppen,
- Mosaikbodenbelag im Flur,
- Eichenholz-Stäbchenparkett in 4 Zimmern,
- Zimmer-Holztüren aus Limba

Besonderheiten zum Keller: bei langen und starken Regenfällen zB: im Frühjahr und Herbst, steigt der Grundwasserspiegel an und zeigt sich im mit maximal 1 cm- 2 cm Wasser im Keller an. Es sind zwei Pumpen in Betrieb somit ist im Winter und Sommer der Keller in der Regel trocken. Zur möglichen Sanierung bestehen wertvolle Erfahrungen aus der Nachbarschaft. Mit anderen Worten: Der Keller freut sich über Zuwendung!

Ausstattung

HIER VIDEO LINK vom Haus und Garten:

<https://youtu.be/wjL8R89YqzU>

Zum Abspielen des Hausvideos den Link kopieren und im Browser einfügen.

-Gute Substanz zur Renovierung

!!Der Keller braucht Zuwendung, wegen relativ hohem Grundwasserstand.

-Kaminofen im Wohnzimmer.

-Voll unterkellert. Werkstatt mit direktem Zugang zum Garten.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

BITTE BEACHTEN:

Bei Anfragen setzen wir obligatorisch Ihre Liquidität voraus.

Mit dem folgenden Link sind die meisten Fragen zum Gebäudeenergiegesetz im voraus geklärt:

<https://www.homeday.de/de/blog/neue-gesetze-2024/>

-Internet lt. Telekom bis zu 250 Mbit

-Energieausweis vorhanden

Lage

Luftkurort! Ruhig und doch sehr zentral gelegen. Ärzte, Discounter, mehrer Bäcker, Kindergarten, Grundschule in 5 Minuten Fußweg zu erreichen.

Die umliegenden Wälder und roten Sandsteinfelsen mit sehr gut ausgeschilderten Wanderwegen, prägen die Gegend mit stolzem Anmut.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	320,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Brücke

Exposé - Galerie



Hauseingang, 60 Jahre



Bachlauf

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer; zum Esszimmer+Flur



Wohnzimmer, Gartenblick

Exposé - Galerie



Garten



Pergolla

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Strassenansicht



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2

Exposé - Galerie



Treppe nach Oben



Dachboden

Exposé - Galerie



Bad, Panorama-Ansicht



Schlafen 1

Exposé - Galerie



Originale Treppen

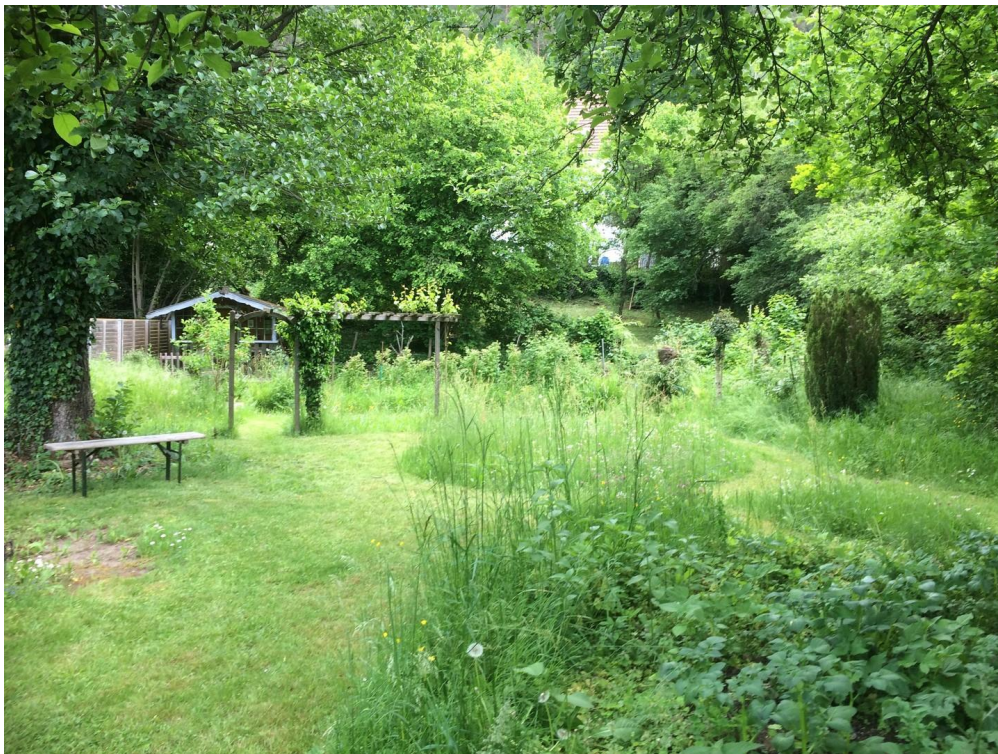


Treppenaufgang

Exposé - Galerie



EG; Gäste WC mit Dusche



Garten zum Bachlauf

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Brücke zum Nutzgarten



Heller Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Erkerfenster



Bad, links Waschbecken

Exposé - Galerie



Bad, rechts Wanne



Ausblick auf Hauenstein

Exposé - Galerie



Ausblick vom Felsen



Gäste WC und Dusche



Ev.Kirche, läutet sehr selten!

