

# Exposé

## Einfamilienhaus in Holzheim

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Mehrgenerationenhaus, Garten, Garage, Burgblick



Objekt-Nr. OM-320762

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **399.000 €**

65558 Holzheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	763,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	289,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein schönes Haus für eine große Familie, oder als Mehrgenerationshaus

mit 2 abgeschlossenen Wohneinheiten, oder zur Vermietung /Teilvermietung geeignet.

Wertermittlungsgutachten vom 25.10.2024 ist vorhanden.

!!!! PRIVATVERKAUF OHNE MAKLERGEBÜHREN !!!!

Gebäudetyp: Freistehendes Einfamilienhaus unterkellert mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, mit Dachgeschoß und Satteldach und doppelt verglasten Fenster.

Das Satteldach wurde 2019 neu mit Dachpfannen eingedeckt.

Das Grundstück hat eine Größe von 763 qm.

Gebäude und Grundstück befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Es sind 8 Zimmer + 2 Küchen + 2 Bäder + 2 Gäste WC + 1 Heizungsraum.

Auf dem Dachboden ist auch 1 abgetrenntes Zimmer bereits vorhanden.

Wohnfläche gesamt: 183 qm, davon zur Zeit 55 qm Einliegerwohnung welche aber erweitert werden kann da Durchgänge zu weiteren Räumen mit Türen bereits bestehen.

Garage außerhalb des Gebäudes Einzel / Mehrfachgarage 37,77 qm für 2 Pkw`s.

Der Balkon hat eine Fläche von 19.92 m2.

Zum Gartenbereich hin gibt es eine Terrasse mit einer Größe von ca. 14.5 m2.

Heizung: Gaszentralheizung der Fa. Brotje mit Niedertemperaturbereich und Warmwasserversorgung.

Erdgeschoß: Zugang über Haustür, Diele mit Treppenhaus zum Keller, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Küche, Esszimmer, Gäste-WC, Dusch- und Wannenbad, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon.

Der Boden im Eingangsbereich und in der Küche ist mit Marmorbelag.

Kellergeschoß: Zugang über Innentreppe, Diele, Terrassenzimmer mit Zugang zur Terrasse, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Büroraum, Heizungskeller. Im Terrassenzimmer und Hauswirtschaftsraum befinden sich Wasseranschluß und Wasserablauf.

Die Treppe von oben zu den Räumen nach unten ist eine Marmortreppe.

Der Boden im Flur unten und Abstellraum ist mit Marmorplatten.

Einliegerwohnung: Zugang über separater Haustür, Mitteldiele, Wohnzimmer, Schafzimmer, Küche, Dusch- und Wannenbad wobei die Einliegerwohnung auch weitere Zimmer hinzugefügt werden können da bereits Durchgangstüren zu weiteren Räumen vorhanden sind.

Der Boden im Flur der Einliegerwohnung ist mit Marmorplatten.

Doppelgarage: Zugang über elektrisches Rolltor, Stellplätze für 2 PKW`s und Stauraum, Zugang über Auszahltreppe zum Dachgeschoss.

## Ausstattung

Wohnhaus befinden sich auf den Bildern noch vereinzelt Möbel, kann aber nach Wunsch komplett geräumt übergeben werden.

Ein Energieverbrauchsausweis vom 23.10.2024 liegt vor.

Besichtigungen nach Absprache jederzeit möglich.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das im Jahre 1979 massiv errichtete Wohngebäude steht in einer ruhigen Seitenstraße / Sackgasse also kein Durchgangsverkehr, mit unverbaubarer Lage und freiem Blick auf die Burg Ardeck und den Ort Holzheim und Umgebung.

Die ruhige Lage und das großzügige Grundstück mit viel Grün bietet viel Platz für Erholung und Entfaltung. Hier haben Hobbygärtner die Gelegenheit, sich zu entfalten, während Kinder viel Platz zum Spielen finden. Die vorhandene Terrasse sowie der große Balkon bieten den idealen Ort, um sonnige Tage im Freien zu verbringen oder gesellige Abende zu organisieren.

Anbindung an die Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung machen das Haus sowohl für Naturliebhaber als auch Berufspendler attraktiv welche in Richtung Frankfurt / Frankfurt Flughafen / Wiesbaden / Köln / Siegburg unterwegs sind. Den ICE-Bahnhof Limburg-Süd erreichen Sie in ca. 10 Autominuten, ebenso die Autobahn A3.

Eine Bank, sowie Bücherei und verschiedene Speisegaststätten und Pizzeria finden Sie vor Ort und Kindergarten im Nachbarort.

Nur ca. 2 km entfernt gibt es zudem alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen wie Grund-, Realschulen, Gymnasien und Waldorfschulen (sogar in 2 Bundesländern) sowie Kindergärten. Auch eine Privatschule (Campus) sowie in Montabaur ein Musikgymnasium bietet für die Kinder sehr gute Bildungsmöglichkeiten.

Krankenhäuser sowie weitere medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten wie z.B. einige Fitnessstudios, Eishalle, Kino, Schwimmbäder, Waldlehrpfade und weitere interessante Freizeitmöglichkeiten befinden sich alle in wenigen Minuten im näheren Umkreis.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	198,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Blick von Balkon



Blick von Balkon

# Exposé - Galerie



EG Eingang



EG Wohnen - Essen

# Exposé - Galerie



EG - Eßzimmer



EG - Wohnen

# Exposé - Galerie



EG - Küche Bild 1



EG - Küche Bild 2



EG - Schlafen

# Exposé - Galerie



EG - Balkon



Keller Flur

# Exposé - Galerie



Terrassenzimmer



Waschen Bügeln

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Flur



Einliegerwohnung Küche

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Schlafen



Einliegerwohnung Wohnen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Einliegerwohnung Wohnen

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Schlafen



Straßenumgebung

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

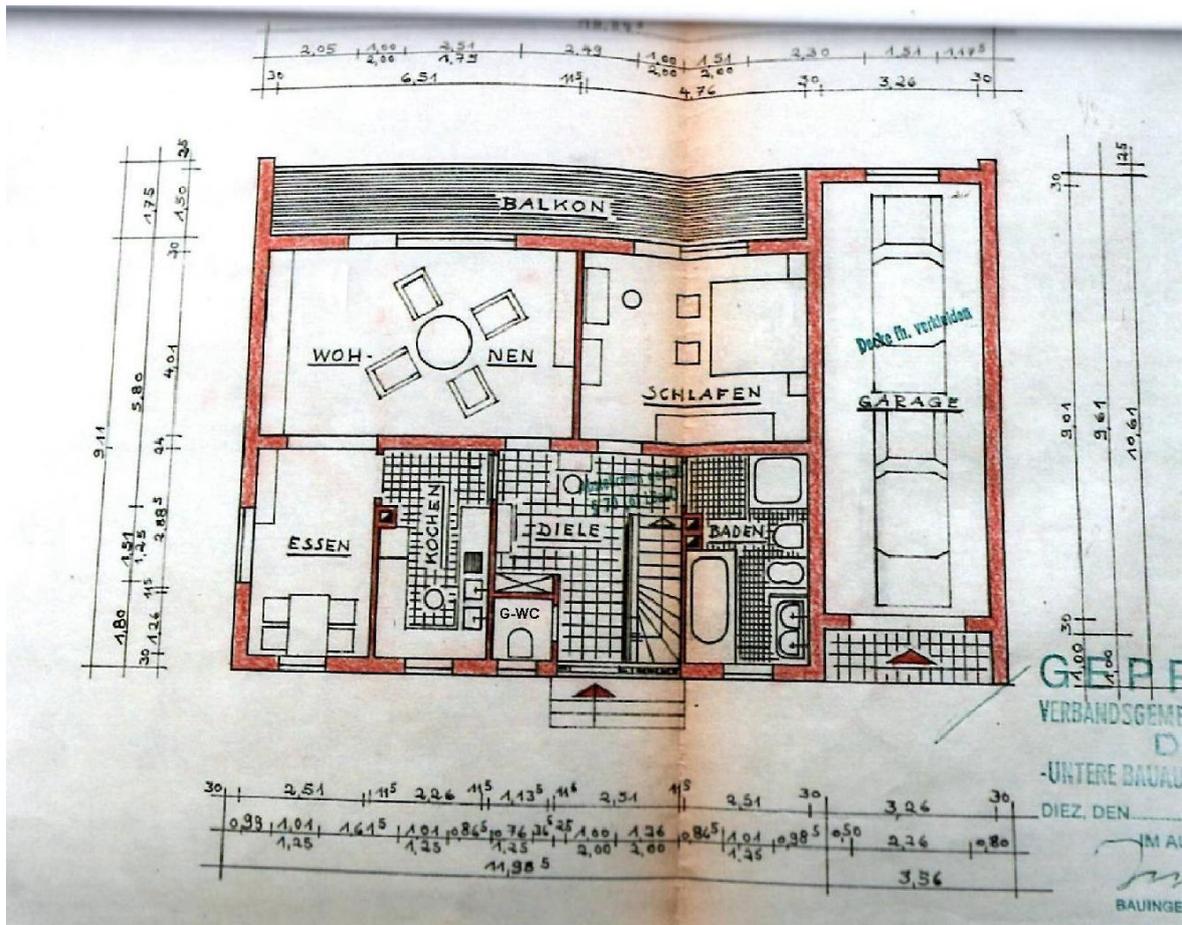


Büro Bild 1

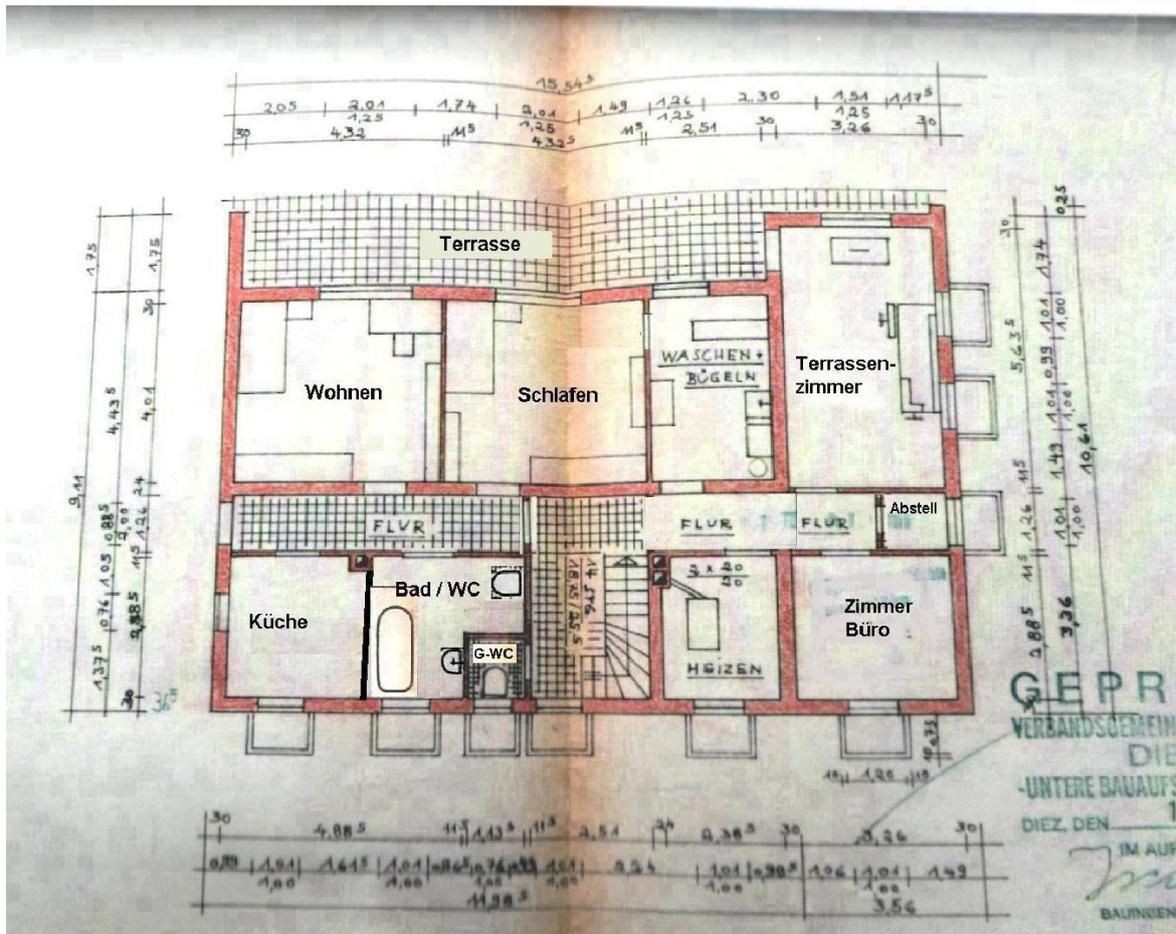


Büro Bild 2

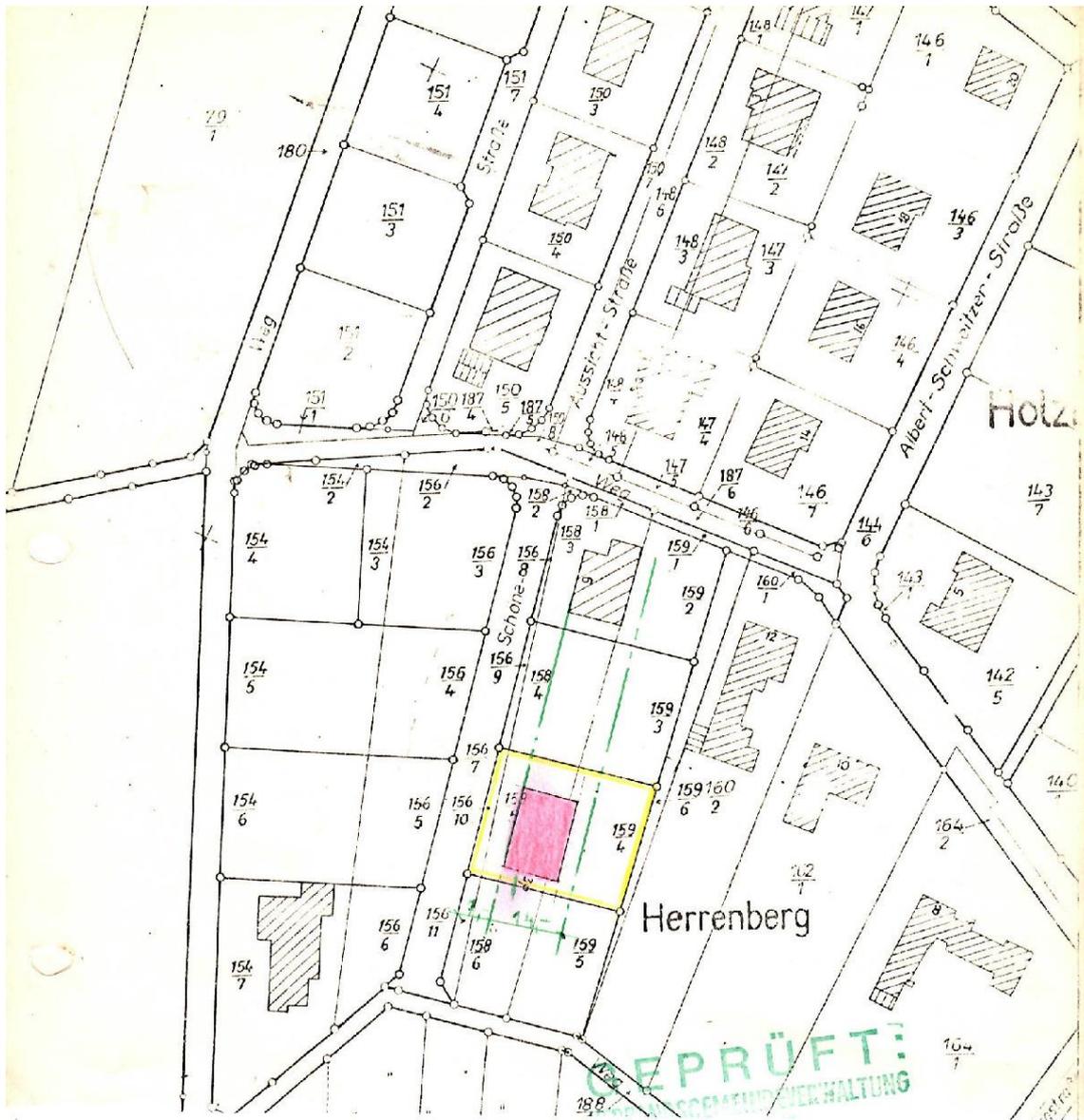
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

