

Sofort bezugsbereites Wohnhaus im Nationalpark in naturnaher Lage

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	150.000 €



Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in der idyllischen Ortslage von Heinzerath und präsentiert sich in einem modernisierten sowie sofort bezugsbereiten Zustand. Das ursprünglich im Jahr 1905 errichtete Wohnhaus steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 1.001 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 154 m², die sich auf drei Etagen verteilt.

Im Erdgeschoss empfängt das Haus seine Bewohner mit einem gemütlichen Wohnzimmer, einer Küche mit direktem Zugang zum Garten, einem Esszimmer sowie einem Badezimmer. Die gelungene Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglicht sowohl gemütliches Familienleben als auch geselliges Beisammensein.

Das Obergeschoss umfasst ein weiteres Zimmer, ein Durchgangszimmer, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Diese Etage wird derzeit als Praxis genutzt und eignet sich daher ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder kann flexibel an individuelle Wohnbedürfnisse angepasst werden.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	154 m ²
Grundstücksfläche	1.001 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	3
Baujahr	1905
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Alt-/Neubau	Altbau
Letzte Modernisierungen	2025



Dieser Bereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als zusätzlicher Wohnraum, Atelier oder Rückzugsort. Abgerundet wird das Angebot durch eine große Scheune auf dem Grundstück, die über erhebliches Ausbaupotenzial verfügt und sich ideal für zusätzliche Wohn- oder Nutzflächen, Hobbyräume oder Lagerzwecke eignet. Diese Immobilie verbindet den Charme eines historischen Baujahres mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Lage von Heinzerath.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Dielen
Kamin	Ja
heizungsart	Ofenheizung
befuehrung	Holz
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in der Ortsgemeinde Heinzerath, eingebettet in die reizvolle Naturlandschaft des Nationalparks Hunsrück-Hochwald. Die Lage zeichnet sich durch ihre besondere Naturnähe, Ruhe und hohe Lebensqualität aus und bietet ideale Voraussetzungen für naturnahes Wohnen, Erholung und Freizeitgestaltung.

Umgeben von Wäldern, Wiesen und gut ausgebauten Wander- und Radwegen eröffnet sich direkt vor der Haustür ein vielfältiges Angebot an Outdoor-Aktivitäten. Der Nationalpark Hunsrück-Hochwald ist bekannt für seine ursprüngliche Natur, klare Luft und zahlreiche Aussichtspunkte und stellt einen besonderen Mehrwert für Naturfreunde dar.

Trotz der ruhigen und ländlichen Lage ist die infrastrukturelle Anbindung gut. Die nächstgelegenen Orte bieten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens. Über die umliegenden Landstraßen sind größere Städte und regionale Zentren gut erreichbar.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2032-09-28
Endenergiebedarf	137,52
Baujahr lt. Energieausweis	1905
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	29.09.2022
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Holz





Ausstattung

Die Beheizung der Immobilie erfolgt derzeit über Holzöfen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. In den vergangenen zwei Jahren wurden in der gesamten Immobilie bereits die Heizungsrohre vollständig installiert, sodass der Einbau einer zentralen Heizungsanlage problemlos möglich ist.

Das Dach des Wohngebäudes wurde im Jahr 2000 erneuert und im Zuge dessen fachgerecht gedämmt. Sämtliche Fenster wurden im Jahr 2021 ausgetauscht und sorgen für eine gute Wärmedämmung sowie zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Strom- und Wasserleitungen wurden umfassend im Jahr 2015 modernisiert. Das Badezimmer wurde im Jahr 2025 vollständig erneuert und entspricht einem modernen Ausstattungsstandard.



Sonstiges



Badezimmer



Schlafzimmer



Warteraum (1.OG)



Praxis



Küche (2.OG)

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

+49 6875 / 2209813
f.gebels@steinundwert.de
www.steinundwert.de