

# Freistehendes Einfamilienhaus mit historischem Anbau und Scheune in Neunkirchen bei Thalfang

## Preise & Kosten

|                      |  |
|----------------------|--|
| Käufer-Provision     | Ja   |
| Käufercourtage       | 2,5% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, bemessen auf den Vertragswert  |
| Innencourtage        | 2,5% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, bemessen auf den Vertragswert  |
| Courtage             | Die vom Käufer zu zahlende Maklerprovision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder die Vermittlung eines Kaufvertrages beträgt 2,5 Prozent inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, bemessen auf den Vertragswert. Die Provision ist verdient, fällig und zahlbar bei Kaufvertragsabschluss. Die Besichtigung einer angebotenen Immobilie oder die Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer sind gleichbedeutend mit der Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen. |
| Kaufpreis            | 149.000 €  |
| Kaufpreis pro Fläche | 1.146 € (m²)   |



## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1957 befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im idyllischen Neunkirchen (bei Thalfang) und bietet auf zwei Ebenen viel Platz auch für die große Familie.

Auf einem schönen Grundstück von 641 m² erwartet Sie ein großzügiges Zuhause mit einer Wohnfläche von ca. 130 m², verteilt auf sieben gut geschnittene Zimmer mit Blick ins Grüne. Zusätzlich sind zwei Kellerräume zu Wohnzwecken ausgebaut und können daher z.B. als Gästezimmer genutzt werden. Der aus dem Jahre 1844 stammende historische Anbau stellt eine weitere Ausbaureserve dar, genauso wie die Scheune, die alternativ auch als Garage sogar für größere Fahrzeuge oder Maschinen geeignet ist. Erdgeschoss – hier spielt sich das Leben ab

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Vom zentralen Flur aus gelangen Sie in sämtliche Zimmer sowie über die gemauerte Treppe ins Obergeschoss. Auf der linken Seite befindet sich das helle Esszimmer mit direktem Zugang zur angrenzenden Küche, die mit einer maßgefertigten Echtholz-Einbauküche ausgestattet ist.

## Angaben zur Immobilie

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 130 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 641 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer     | 7                  |
| Anzahl Terrassen  | 1                  |
| Baujahr           | 1957               |



Zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Home Office – runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.  
Obergeschoss – genug Platz, um zur Ruhe zu kommen  
Das Obergeschoss bietet Raum für die ganze Familie: Drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für Wohnkomfort und Ordnung. Hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.  
Keller – Stauraum und Gästebereich  
Der Keller des Hauses bietet neben dem Platz für die Ölheizung auch ein Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum. Zwei zusätzlich zu Wohnzwecken ausgebaute Räume, die nicht zur offiziellen Wohnfläche zählen, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Hobbyraum, Gästezimmer oder Home Office. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.  
Historischer Anbau, Scheune und Gewölbekeller  
Ein Stück Geschichte: Das ehemalige Wohnhaus aus dem Jahr 1844 ist an das bestehende Gebäude angebaut, aber nur von außen zugänglich.

## Ausstattung

|              |             |
|--------------|-------------|
| Küche        | Einbauküche |
| Kamin        | Ja          |
| befuerung    | Öl          |
| Unterkellert | Ja          |



Direkt angrenzend befindet sich eine große Scheune – perfekt als Garage, Werkstatt oder Lager für landwirtschaftliche Geräte. Ein uriger Gewölbekeller rundet das Angebot ab.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 27.05.2035                       |
| Endenergiebedarf           | 294.0                            |
| Warmwasser enthalten       | Ja                               |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1957                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum              | 28.05.2025                       |
| Energieeffizienzklasse     | H                                |
| Primärenergieträger        | Öl                               |



## Lage

Wer Ruhe und die Natur mag, wird die Lage lieben. Mit nur ca. 150 Einwohnern geht es in Neunkirchen noch sehr dörflich zu. Der Ort ist Teil der Nationalparkgemeinde Thalfang am Erbeskopf und ist idyllisch eingebettet in die Landschaft des Nationalparks Hunsrück-Hochwald. In jedoch nur 6 km Entfernung befindet sich der Luftkurort Thalfang mit seiner hervorragenden Infrastruktur – hier findet man von Schulen, ärztlicher Versorgung, Restaurants, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Den nächstgelegenen Flughafen Frankfurt-Hahn erreicht man von Neunkirchen aus in weniger als 40 km..



## Ausstattung

- + Badezimmer: Tageslichtbad mit Badewanne
- + Küche: maßgefertigte Echtholz-Einbauküche im Erdgeschoss, zusätzliche Einbauküche in Untergeschoss
- + Heizung: Ölheizung, Baujahr 1996
- + Außenbereich: Terrasse mit Markise, großzügige Rasenflächen
- + Fenster: 2-fach Verglasung, Rollläden
- + Naturschiefer-Dach
- + Besonderheiten: Das Haus hat eine Ausbaureserve, bestehend aus dem historischen, ursprünglichen Wohnhaus von 1844 (aktuell nicht bewohnbar) und der dazugehörigen Scheune
- + Parkmöglichkeiten: in der Scheune; zusätzlich ausreichend Platzangebot, um Außenstellplätze anzulegen.



## Sonstiges



EG Eines von zwei weiteren Zimmern im Erdgeschoss



EG Einrichtungsbeispiel eines von zwei weiteren Zimmern im Erdgeschoss



EG Kochküche mit maßgefertigter Einbauküche



Massive Treppe ins Obergeschoss



OG Eines von drei Zimmern im Obergeschoss



OG Einrichtungsbeispiel eines von drei Zimmern im Obergeschoss



OG Ein weiteres von drei Zimmern im Obergeschoss



OG Einrichtungsbeispiel ein weiteres von drei Zimmern im Obergeschoss



OG Drittes von drei Zimmern im Obergeschoss



OG Tageslicht-Bad mit Badewanne im Obergeschoss



UG zu Wohnzwecken ausgebaut Kellerräume



UG zu Wohnzwecken ausgebaut Kellerräume mit Einbauküche



Seitenansicht



Rückansicht mit Garten und Terrasse



Rück- und Seitenansicht



Seitenansicht historisches Wohnhaus von 1844 und Scheune



Scheune Garage Ausbaureserve



Balken mit Inschrift Anno 1844



Gewölbekeller unter der Scheune

## Ansprechpartner

Melanie Weicherding

## Anbieter

Immobilien Weicherding - Your Home Now