Nannhausen

Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und sonnigen Rückzugsorten

Objektnummer: 26347008



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 920 m²

Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26347008
Wohnfläche	ca. 154 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 108 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	120.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Die Immobilie

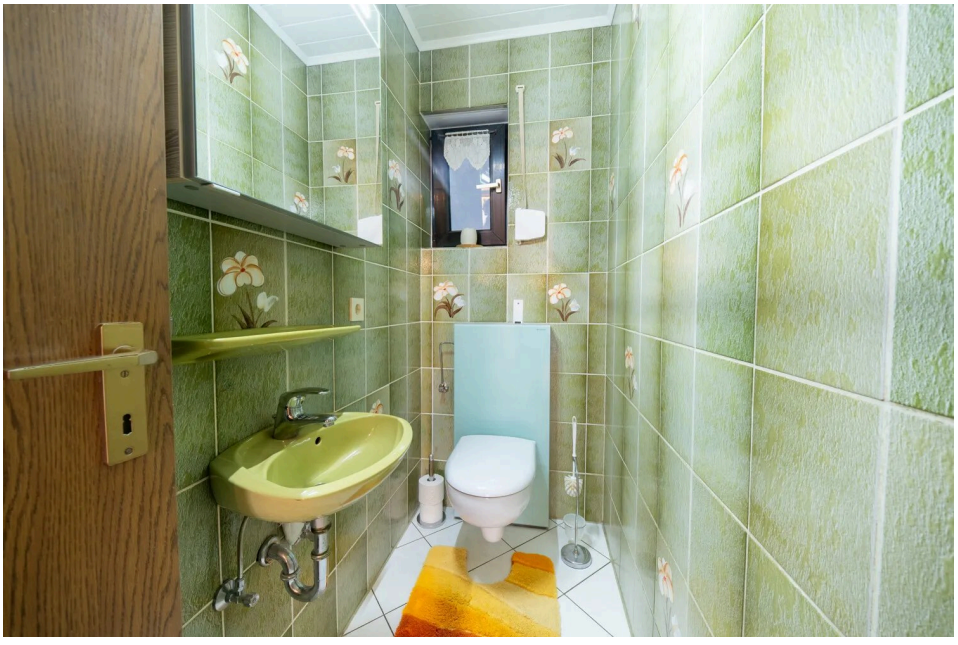




Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

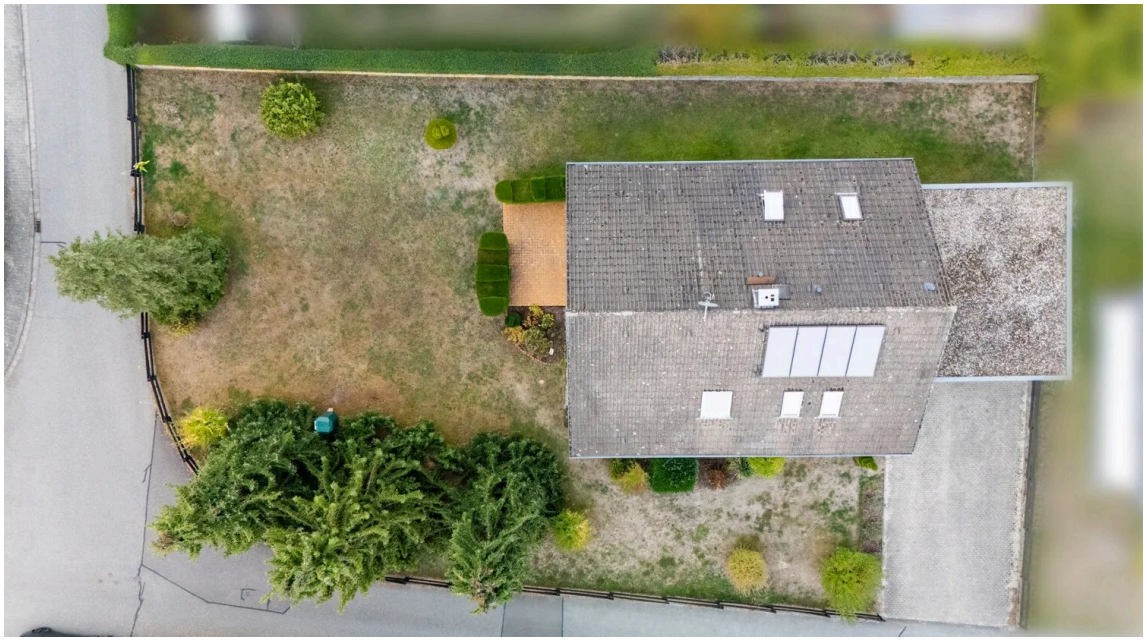
Die Immobilie





Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Die Immobilie





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgetreue oder verwertbare Planunterlage

Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Ein erster Eindruck

Hier steht ein Einfamilienhaus, das seit 1979 mit Beständigkeit und Charakter gewachsen ist. Die Fassade zeigt sich gepflegt, die Architektur dieser Zeit verleiht dem Haus eine angenehme Gelassenheit. Auf etwa 154 Quadratmetern Wohnfläche öffnet sich ein Raumangebot, das durchdacht und großzügig wirkt, ohne sich aufzudrängen. Sechs Zimmer verteilen sich über die Ebenen, jedes mit eigenem Rhythmus, jeder Raum mit einer Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Der zentrale Wohnbereich empfängt mit Weite und Licht. Die Fenster holen den Garten ins Haus; am Morgen fällt die Sonne sanft herein, am Nachmittag taucht warmes Licht die Räume in ruhige Farben. Der Grundriss erlaubt fließende Übergänge von einem Bereich zum nächsten. Familienleben, Rückzug, gemeinsames Essen, alles findet hier seinen Platz. Zwei Badezimmer und zwei Gäste-WCs sorgen für Komfort im Alltag, beide funktional ausgestattet und gepflegt, sie spiegeln die Sorgfalt wider, mit der dieses Haus über die Jahre behandelt wurde.

Das Grundstück mit circa 920 Quadratmetern ist ein Refugium für alle Jahreszeiten. Rasenflächen, Sträucher, Platz für Liegestühle oder ein Abendessen unter freiem Himmel, der Garten lädt dazu ein, den Wechsel der Tageszeiten in vollen Zügen zu genießen. Die Nachbarschaft ist angenehm ruhig, ohne sich abzugrenzen; hier grüßt man sich, Kinder spielen im Freien, die Wege sind kurz und das Leben läuft entspannt.

Die Ausstattung überzeugt durch ihre solide Qualität. Die Zentralheizung arbeitet zuverlässig, unterstützt durch Solartechnik, was ein zeitgemäßes Energiekonzept schafft. Das ganze Haus vermittelt das Gefühl, dass hier nichts dem Zufall überlassen wurde. Jeder Raum ist gepflegt, jede Wand, jeder Boden erzählt von gelebtem Alltag, der mit Bedacht erhalten wurde.

Wer das Haus betritt, spürt sofort: Hier wurde mit Sorgfalt gewohnt, mit Respekt für das Bestehende und Sinn für das Wesentliche. Die Räume warten darauf, mit Leben gefüllt zu werden, und das Grundstück öffnet Möglichkeiten für entspannte Stunden im Grünen. Ein Haus, das sich mit jedem Schritt erschließt und das Versprechen gibt, ein verlässlicher Begleiter für viele Jahre zu sein.

Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Alles zum Standort

Nannhausen präsentiert sich als ruhiger, ländlich geprägter Wohnstandort mit einem angenehm privaten Umfeld und einer soliden Anbindung an das nahe Simmern. Die Lage verbindet naturnahe Wohnqualität mit einer verlässlichen Infrastruktur im weiteren Umfeld und spricht damit besonders Käufer an, die Beständigkeit, Ruhe und ein zurückgezogenes Wohngefühl schätzen. Für Familien entsteht hier ein Umfeld, das auf Alltagstauglichkeit, Geborgenheit und langfristige Wohnqualität ausgerichtet ist.

Im direkten und nahen Umfeld zeigt sich eine familienfreundliche Infrastruktur, die den Alltag angenehm ergänzt. Für Bewegung und gemeinsame Zeit im Freien sorgen ein Park in nur rund 0,2 km Entfernung sowie weitere Sport- und Freizeitangebote in wenigen Minuten Entfernung; der Bolzplatz ist in etwa 1,4 km erreichbar, mehrere Spielplätze liegen ebenfalls gut erreichbar im Umfeld. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben: Die Bushaltestelle Nannhausen Spielplatz liegt nur etwa 0,2 km entfernt, Nickweiler Gemeindehaus erreicht man in rund 1,1 km und Bundesstr. in etwa 1,4 km. Der Bahnhof Simmern (Hunsrück) ist in rund 4,0 km erreichbar und erweitert die regionale Anbindung. Im Bereich Bildung stehen Kindergärten sowie Schulen in Simmern im nahen Umfeld zur Verfügung; der nächste Kindergarten liegt bei etwa 2,1 km Entfernung, weitere Einrichtungen wie die Hunsrückschule, die Berufsbildende Schule, das IHK Bildungszentrum sowie Grund- und weiterführende Schulen sind in rund 3,3 bis 3,7 km erreichbar. Für die medizinische Versorgung bietet das nahe Simmern ein breites Spektrum mit Ärzten, Fachärzten, Klinik und Apotheken, jeweils in etwa 3,3 bis 3,7 km Entfernung. Ergänzt wird das Umfeld durch Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie mit Supermärkten, Cafés und Restaurants im nahen Zentrum von Simmern.

So entsteht ein Standort, der für Familien vor allem durch Ruhe, Nähe zu Freizeitangeboten und die gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen überzeugt.

Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26347008 - 55469 Nannhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maximilian Heyden

Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun
Tel.: +49 6762 - 90 42 237
E-Mail: hunsrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com