

Platz für zwei Familien: gepflegtes Zweifamilienhaus mit Kapitalanlagen-Charm

Objekt: 2026-292 • 56283 Ney
309.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2026-292
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	56283
Ort	Ney
Wohnfläche	ca. 329 m ²
Nutzfläche	ca. 88 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 717 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	2
Internetanschluss	DSL, Glasfaser bis zum Verteilerkasten, 5G
Befeuerung	Gas, Holz
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	5 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	93,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	08.10.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1991
wesentlicher Energieträger	Gas

Energieeffizienzklasse	B
Kaufpreis	309.000,00 €
Provision Käufer	3,57% vom Kaufpreis
Stellplatzanzahl	6,00 €

Beschreibung

Selten kommt ein Zweifamilienhaus dieser Größenordnung auf den Markt: Auf 368,27 m² Wohnfläche bietet dieses gepflegte Anwesen in Ney gleich zwei vollwertige Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist bereits vermietet und sorgt für laufende Mieteinnahmen.

Das 1975 errichtete Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und wurde in zentralen Bereichen bereits modernisiert: Das Bad wurde komplett erneuert und mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet, im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für Komfort. Die aufwendig aufgearbeitete Massivholzküche mit neuer Arbeitsplatte ist im Kaufpreis enthalten. Insgesamt stehen 10 Zimmer, davon 8 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, zur Verfügung – verteilt auf ein großzügiges Raumprogramm mit viel Flexibilität.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliches Potenzial: Hier sind bereits Anschlüsse für eine weitere Küche vorhanden, sodass sich mittelfristig eine dritte Einheit realisieren ließe. Wer handwerklich aktiv werden möchte, findet hier Raum für individuelle Gestaltung.

Auf dem 717 m² großen Grundstück stehen zudem zwei Garagen sowie fünf weitere Stellplätze zur Verfügung – ausreichend Platz für zwei Familien oder Mieter und Besuch gleichermaßen.

Lage

Das Objekt liegt in Ney, einem friedlichen, gepflegten Hunsrück-Dörfchen im Rhein-Hunsrück-Kreis mit intaktem Vereinsleben und dörflicher Gemeinschaft. Die Infrastruktur für Familien ist ausgezeichnet: Ein Waldkindergarten ist nur ca. 0,3 km entfernt, die Grundschule ca. 1,54 km, die Realschule 3,13 km und das Gymnasium 6,99 km. Zudem gibt es im Nachbarort Halsenbach einen neu sanierten Kindergarten. Die nächste Autobahnauffahrt ist in 3,53 km erreichbar.

Naturliebhaber und Wanderfreunde finden vor der Haustür ein reizvolles Wandergebiet: Die bekannten Schluchten Ehrbachklamm und Baybachklamm laden ebenso zu Ausflügen ein wie zahlreiche Traumschleifen und der Saar-Hunsrück-Steig. Auch Radfahrer kommen auf ihre Kosten, etwa über den Schinderhannesradweg mit Start in Emmelshausen.

Das nahegelegene Emmelshausen bietet als Mittelzentrum eine rundum funktionierende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken – alles, was man für den Alltag braucht, ist somit unkompliziert erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

Zu den Fakten:

- Baujahr 1975, gepflegter Gesamtzustand
- 329 m² Wohnfläche (+88 m² NF) auf 717 m² Grundstück
- 10 Zimmer, davon 8 Schlafzimmer und 4 Badezimmer
- 2 - 3 Wohneinheiten, Einliegerwohnung im EG vermietet (550 € kalt)
- Zentralheizung (Gas) im Erdgeschoss
- Modernisiertes Bad mit ebenerdiger Dusche
- Aufgearbeitete Massivholzküche mit neuer Arbeitsplatte, im Kaufpreis enthalten (exkl. freistehendem Kühlschrank)
- Teilweise modernisierte Elektrik mit FI-Schutzschaltern
- 16-fache Sat-Verteilung mit TV-Anschluss in jedem Raum
- Unterkellert, oberste Geschossdecke neu gedämmt
- Offener Kamin mit dreizügiger Anlage
- Getrennte Zwischenzähler je Wohneinheit (Kalt-/Warmwasser, separater Heizstromzähler) für eine transparente Nebenkostenabrechnung
- Terrasse vorhanden
- 2 Garagen sowie 5 weitere Stellplätze
- Fenster im Wohnbereich aus dem Jahr 2004

Sonstige Angaben

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Energieeffizienzklasse B, Endenergieverbrauch 93,8 kWh/(m²·a), Energieträger Gas.

Käuferprovision: 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt.

Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten.

Impressionen



Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Küche



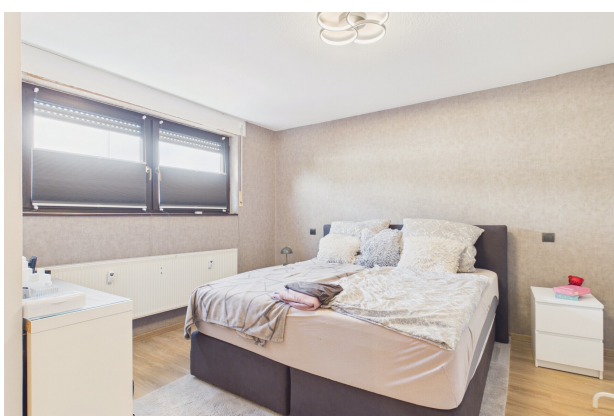
Eingangsbereich



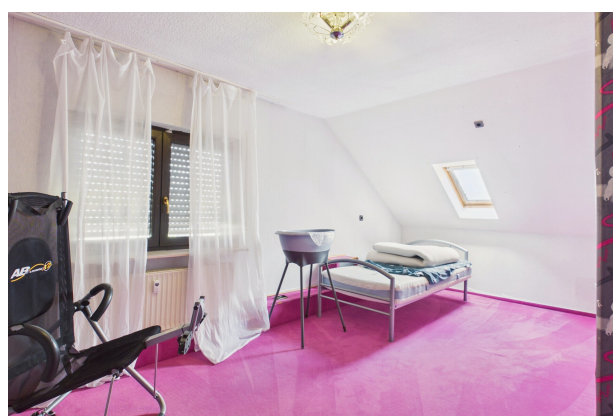
Eingangsbereich



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Badezimmer / WC



Schlafzimmer



Terrasse/Garten



Terrasse/Garten



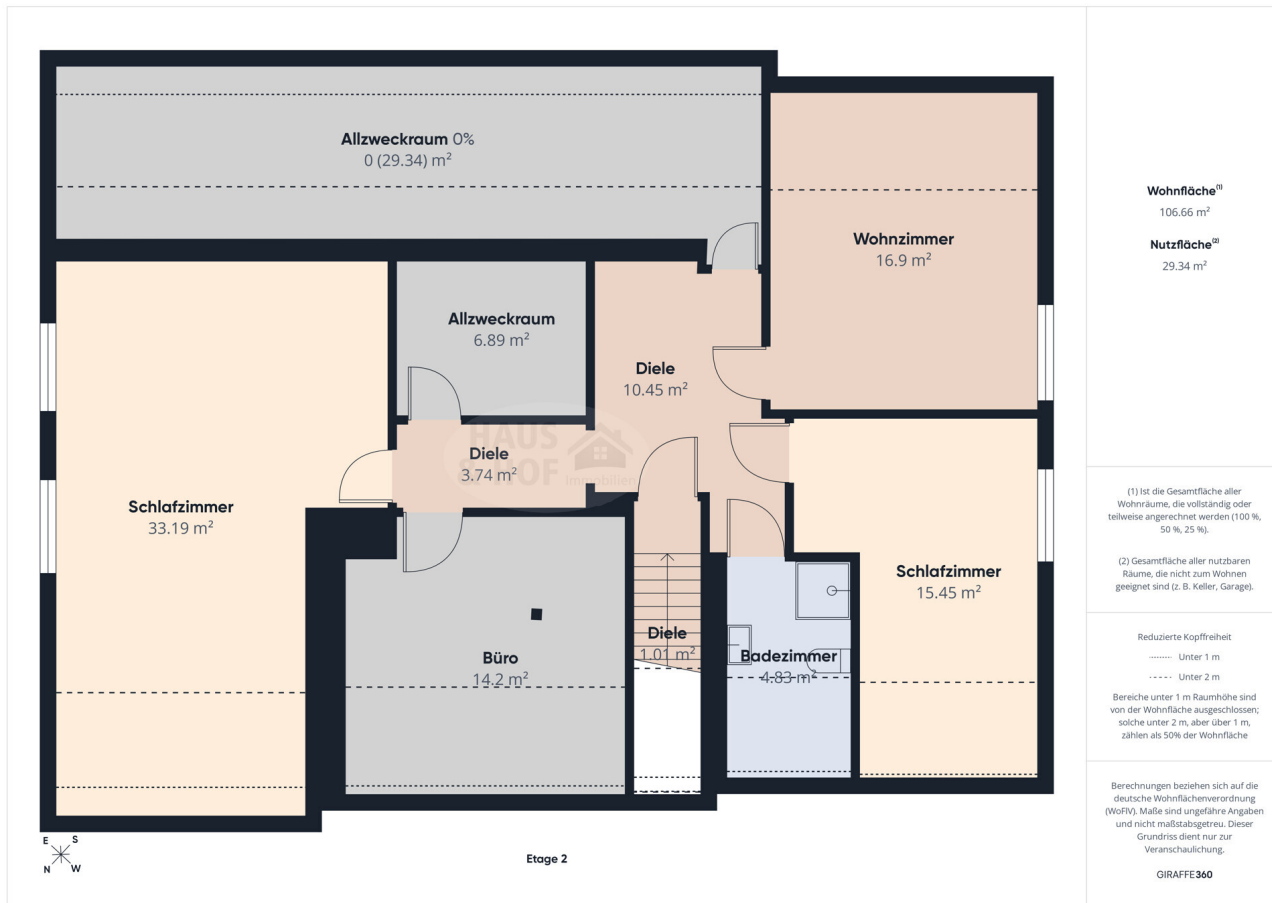
Grundriss



Grundriss



Grundriss



Grundriss



Marko Blaszczak

Ihr Ansprechpartner

Herr Marko Blaszczak

Am Eichelgärtchen 4b
56283 Halsenbach

Telefon: +49674795240

Mobil: +49 1512 1220071

E-Mail: anfragen@mebla-immobilien.de

Web: www.hausundhofimmobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach

Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:

info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de