

# Natur pur! Einzigartiges Einfamilienhaus mit weidläufigem Grundstück

55758 Sien, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2024700702



Wohnfläche ca.: **117 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **229.000 EUR**



# Natur pur! Einzigartiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück

Objekt ID	2024700702
Objekttypen	Einfamilienhaus, Ferienimmobilie, Haus
Adresse	55758 Sien Rheinland-Pfalz
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	117 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	10 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	24 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	2.000 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	3.718 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1978
Letzte Modernisierung	2012
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	6
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Als Ferienimmobilie geeignet, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Garten, Garten/Gartennutzung, Kamin, Klimatisiert, Laminatboden, Sauna, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% (inkl. MwSt.) Provision: Die Höhe unserer Provision richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklerprovision zwischen dem Eigentümer und dem Käufer. Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. der



gesetzlichen Mehrwertsteuer) des Kaufpreises und ist mit  
Abschluss eines notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

---

Kaufpreis

229.000 EUR

---



# Objektbeschreibung

Naturliebhaber aufgepasst!

Sie sind Individualist und auf der Suche nach einem einzigartigen Einfamilienhaus mit riesigem Grundstück in einer ruhigen sonnigen Wohnlage fernab des Trubels? Dann ist dieses Haus in Sien genau das Richtige für Sie!

Diese beispiellose im Jahr 1978 errichtete freistehende Immobilie befindet sich auf einem sehr weitläufigen sonnigen Areal und hält jede Menge Lebensfreude für Sie bereit. Das charakterstarke Wohnanwesen besteht aus einem gemauerten Erdgeschoss, einem aus Blockhausbohlen gebauten Obergeschoss und befindet sich zentral auf einem der insgesamt drei formell abgetrennten Grundstücken (alle bebaubar) mit einer Gesamtfläche von ca. 3.718m<sup>2</sup>.

Über eine Torzufahrt gelangen sie zu dem gänzlich umzäunten Grundstück wo inmitten das Wohnhaus mit seinen ca. 117m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Sie wartet. Hier stehen Ihnen auf 2 Etagen insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, zwei Badezimmer (u. a. integrierte Sauna) und eine Küche (inkl. Einbauküche) zur Verfügung.

Als Mittelpunkt dient der im Obergeschoss befindliche Wohnbereich mit angrenzender Küche von wo aus Sie auch den zur Sonne ausgerichteten ca. 24m<sup>2</sup> großen Balkon begehen können. Von hier aus lässt es sich entspannt zurücklehnen und den Blick in die Natur und auf sein eigenes Grundstück genießen.

Neben dem mächtigen Grundstück mit seiner tollen Grünfläche warten im Außenbereich mehrere Highlights auf Sie. So stehen Ihnen z. B. ein gepflasterter Innenhof mit mehreren Stellplätzen, 4 Garagen (darunter eine Doppelgarage), ein wunderschön angelegtes Gartenhaus, diverse Unterstellmöglichkeiten und vieles mehr zur Verfügung. Die Außenanlage bietet besonderen Komfort, ist in seiner Form eine absolute Rarität und wird Ihnen viel Freude bereiten.

Die Immobilie wurde stets pfleglich behandelt und konstant saniert. So wurde beispielsweise das Dach im Jahr 2002 erneut und die oberste Geschossdecke mit einer Wärmedämmung versehen, die Außenfassade (inkl. Holzbalken) im Jahr 2016 gestrichen, die Bäder im Jahr 2012 saniert, eine Klimaanlage mit Heiz- und Kühlfunktion installiert und einiges mehr. Ein direkter Einzug wäre naheliegend.

Zusammengefasst: Dieses besondere Wohnanwesen für Naturliebhaber befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße in einem ruhigen Wohngebiet, bietet einzigartige Entfaltungsmöglichkeiten und weist eine großzügige Außenanlage mit zahlreichen Highlights auf.

## Ausstattung

Highlights:

- besonders ruhige Lage
- weitläufiges umzäuntes Grundstück mit Wohnanwesen
- insgesamt drei einzelne Grundstücke
- 4 Garagen mit elektrischen Toren (u. a. Doppelgarage)
- offener Innenhof (weitere Stellplätze)
- gepflegtes Anwesen mit besonderer Bauweise
- offener Wohnbereich mit angrenzendem Balkon



- ca. 24m<sup>2</sup> großer sonniger Balkon (Ausrichtung: Süd)
- Klimaanlage (warm/kalt)
- Holzkamin
- integrierte Sauna im Badezimmer
- separates freistehendes Gartenhaus
- Regenwasserzisterne im Außenbereich
- inkl. Einbauküche
- inkl. diverse Gartengeräte etc.

## Sonstiges

Haftung: Die gemachten Angaben wurden uns von Dritten zur Verfügung gestellt. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle kann daher keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernommen werden. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Kontaktanfragen: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Ihre Anfrage nur bei Angabe ihrer vollständigen Kontaktdaten mit Vor- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse korrekt bearbeitet werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

+++

Wir konnten Ihr Interesse an diesem Objekt wecken?

Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf und wir senden Ihnen vorab unser Exposé mit weiteren Bildern, detaillierten Informationen und der genauen Adresse zu. Im Anschluss freuen wir uns sehr ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

Weitere Objekte und Informationen finden Sie in unserer digitalen Welt:

Website: [www.conrad.immo](http://www.conrad.immo)

## Energieausweis

Energieausweis

wird bei Besichtigung vorgelegt

---



# Lage

Kreis: Birkenfeld | Ortsteil: Sien

- Wohngebiet: reines Wohngebiet (Ende einer Seitenstraße)
- Orte in der näheren Umgebung: Idar-Oberstein, Lauterecken
- Schulen: Kindertagesstätte (fußläufig erreichbar)
- Ärzte: Allgemeinmediziner im Ort, Krankenhaus (10-15 Fahrminuten)
- Arbeitgeber im Umfeld: u. a. Globus, Simona, BioNTech, uvm.





Außenansicht #01



Außenansicht #02



Außenansicht #03



Außenansicht #04



Außenansicht #07



Außenansicht #10





Außenansicht #11



Außenansicht #12



Außenansicht #13



OG Wohn-/Esszimmer #01



OG Wohn-/Esszimmer #02



OG Balkon #01





Garten #01



Garten #03

