

Einfamilienhaus in Morbach

EFH im Naturpark Saar Hunsrück, Nähe Morbach... vier schöne Wände, ein malerischer Ausblick, was will Mann/ Frau mehr ?



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. HS000311

Einfamilienhaus

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:
Gudrun Steffes
Telefon: 06501 6069607
Mobil: 0177 2192166

54497 Morbach
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1974	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	3.072,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	242,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 04.07.2021
- gültig bis: 04.07.2031
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 189 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1974

Sie halten Ausschau nach einem größeren Einfamilienhaus mit Ziergarten vor - und Nutzgarten hinter dem Haus ?

Eventuell auch etwas abseits der großen Verkehrswege und in einer wunderschönen Landschaft (Saar-Hunsrückpark) gelegen ? ... dann wird Ihnen dieses Haus sicherlich gefallen.

1974 mit 242 qm Wohnfläche und weiteren 120 qm Nutzfläche in Massivbauweise erbaut, bietet es viel Platz - auch für die große Familie

Der Ziergarten, eine Loggia im Erdgeschoss des Hauses und rechter Hand der Zugang zum Haus mit Zufahrt zur im Keller integrierten Garage... der erste Blick vermittelt schon den Eindruck von viel Platz.

Der Zugang ins Haus erfolgt über ein paar Stufen, die in einen Windfang münden. Vom Entree betreten Sie die Diele, die dann zu den Räumen des Erdgeschosses, den Kellerräumen und den Schlafräumen im Obergeschoss führt.

Ein langer Hausflur, an dessen Ende ein üppig dimensioniertes Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, sowie das Esszimmer mit angrenzender Küche liegen, bilden den Kern des Wohnbereiches. (Highlight ist ein Kachelofen)

Dazwischen befindet sich linker Hand ein Schlafzimmer, daneben ein Arbeitszimmer und rechter Hand das große, helle Hauptbadezimmer.

Von der Küche haben Sie Zugang zur großen Terrasse und zur 2. Garage, die auf der linken Hausseite liegt. Auch den Nutzgarten mit ein paar alten Obstbäumen und einem daran angrenzenden Wiesengrundstück, erreichen Sie von hier.

Von der Diele geht zur oberen Etage, bzw. in den Keller. Im Obergeschoss sind insgesamt vier weitere Zimmer und ein Badezimmer eingerichtet. Die Räume sind z.T. üppig dimensioniert, hell und freundlich gestaltet.

Der darüber liegende Dachboden ist mittig gut zu begehen und bietet reichlich Stauraum.

Im Keller stehen Ihnen mehrere Räume zur Verfügung: zunächst die große, integrierte Garage, dann der Heizungsraum mit angrenzendem Öllager. Ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten, sowie 2 weitere, große Kellerräume.

Ausstattung

Die Böden sind größtenteils gefliest - auch im Keller -, einige wurden mit neuem Laminat, andere sind noch mit Teppichboden ausgelegt. Die Geschossdecken Keller/EG und EG/OG sind massiv, die Decke OG/DG ist eine Holzbalkendecke.

Die Innenwände sind verputzt, einfach tapeziert und/oder gestrichen, die Decken z.T. mit Holz - oder Kunststoffpaneelen verkleidet. Das Hauptbadezimmer im EG ist vollständig hell gefliest und mit Badewanne, Dusche, Toilette, Bidet, Pissoir, sowie Handwaschbecken ausgestattet.

Das zweite Badezimmer im OG bedarf noch einer Modernisierung, bietet aber Wanne, Toilette und Handwaschbecken.

In der Küche wurde 2018 eine neue Küchenzeile eingebaut - sie ist Bestandteil des Verkaufs.

Das Satteldach ist mit Kunstschiefer gedeckt und nicht gedämmt, es ist trocken und in einem guten Zustand.

Teile der Außenfassade sind verklindert, verputzt und gestrichen oder mit Zementfaserplatten verkleidet.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten:

Keller:

Garage

Heizungsraum

Hauswirtschaftsraum (HWR)

2 größere Lagerräume

Erdgeschoss:

Windfang/Diele/Flur

1 Schlafzimmer

1 Arbeitszimmer

1 Wohnzimmer mit Loggia

1 Esszimmer mit angrenzender Küche und Vorratsraum

1 Badezimmer

Obergeschoss:

4 Schlafzimmer

1 Badezimmer

2 Nebenräume

Dachgeschoss

Außenbereich

2. Garage

Terrasse

Zier- und Nutzgarten

großes Wiesengelände

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil:+49 (0)177 – 21 92 166

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Wenn authentische Landschaft auf natürliche Herzlichkeit trifft! - Herz, Heimat, Hunsrück !

Unter diesem Slogan wirbt die 10.500 Einwohner zählende Gemeinde Morbach im Landkreis Bernkastel Wittlich für sich und ihre Bürger.

19 Ortsbezirke gehören dazu, so auch Morscheid - Riedenburg, der Standort des zum Verkauf stehenden Anwesens.

Das Haus steht auf einer Anhöhe des Ortes und bietet eine wunderschöne Fernsicht über Felder und Wiesen der Umgebung.

Das 8 km entfernte Morbach gilt als Grundzentrum, das in vielerlei Hinsicht besser aufgestellt ist, als so manche Kleinstadt.

Die Gemeinde wurde als "Ort der Vielfalt" ausgezeichnet, ist staatl. anerkannter Luftkurort, der zwar ländlich geprägt ist, der aber zudem als wichtiger Wirtschaftsstandort im Hunsrück zu sehen ist, der viele Arbeitsplätze generiert und Morbach zu einer kleinen "Boomtown" macht.

Div. Supermärkte und Discounter, eine Vielzahl an Fachgeschäften und Dienstleistern, Handwerks- und Gewerbebetriebe, sowie eine gut aufgestellte Gastronomie und Hotellerie, bieten eine erstklassige Rundumversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs.

In Sachen Freizeitgestaltung oder im Tourismus ist Morbach ebenfalls gut aufgestellt: Freibad, Wanderwege, Wintersport auf den Höhen des Hunsrücks, sportl. Einrichtungen aller Art oder das Kino, um nur das Wichtigste zu nennen. Auch die Kultur kommt mit dem neuen Kulturzentrum des Ortes nicht zu kurz.

Die Themen Soziales (Alters- und Pflegeheim) oder Gesundheit, stehen bei der Gemeinde hoch im Kurs; so haben sich z.B. mehrere Arztpraxen und Apotheken niedergelassen und ein neues Ärztehaus entsteht derzeit.

Kita und die Grund- und Gesamtschule bis zum Abiturabschluss sind vor Ort.

Autobahnanschlüsse für die Region Trier/Luxemburg oder Rheinböllen/Simmern/Mainz werden über die Hunsrückhöhenstraße in ca. 45 Min. erreicht und der Flughafen Frankfurt-Hahn, der auch als wichtiger Ausgangspunkt für div. Buslinien Richtung Luxemburg oder FFM gilt, in 15 Min.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

3,57% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

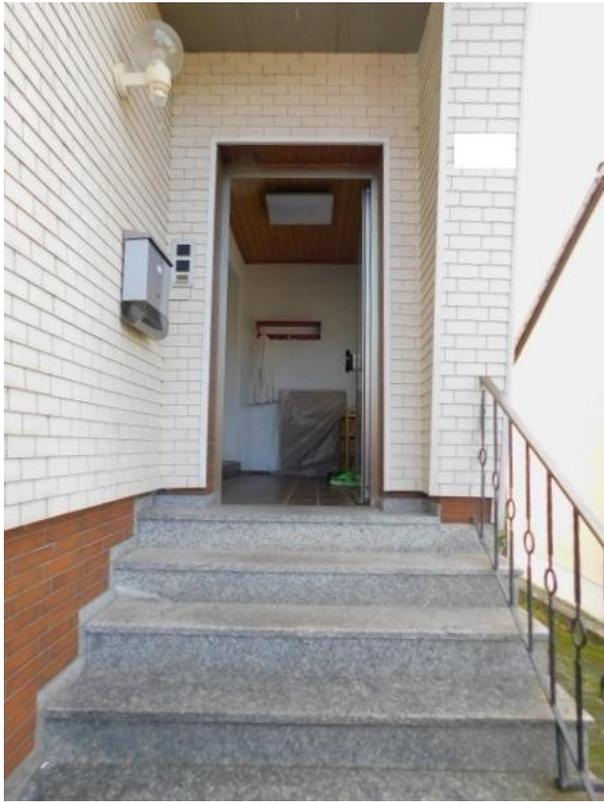
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



KB7 Ansicht Rückseite-Garagena

Exposé - Galerie



KB14 Hauseingang



KB15-1 Eingang

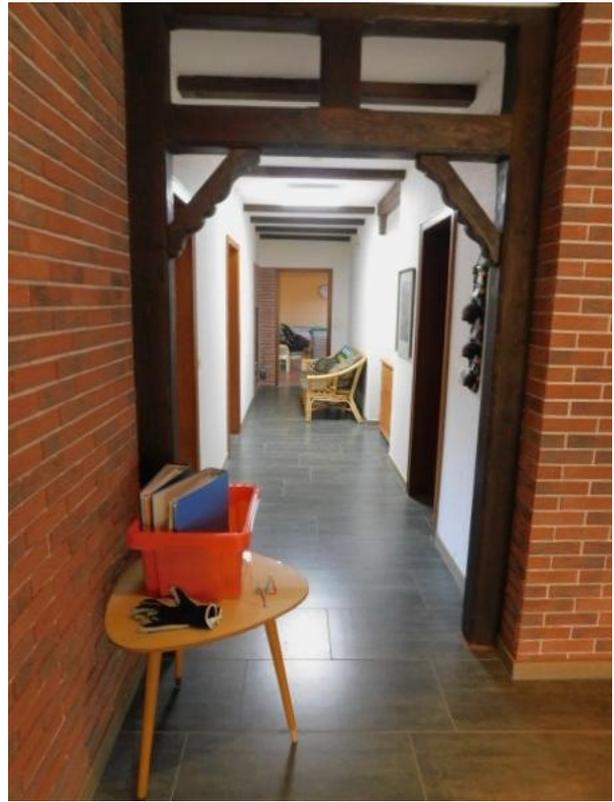


KB10 Terrasse mit Wiesengrunds

Exposé - Galerie



KB16 Treppenhaus



KB17 Flur EG



KB11 Garten

Exposé - Galerie



KB18 Treppe Keller



KB19 Flur Keller



KB11-1 Garten

Exposé - Galerie



KB13 Fernblick



KB15 Vorraum Eingang

Exposé - Galerie



KB20-1 HWR Keller



KB22 Heizungsraum

Exposé - Galerie



KB23 integrierte Garage



KB23-1 integrierte Garage

Exposé - Galerie



KB24 Kellerraum



KB25 Kellerraum

Exposé - Galerie



KB26 Kellerraum



KB28 Wohnzimmer im EG

Exposé - Galerie



KB28-1 Wohnzimmer



KB28-2 Kachelofen im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



KB28-2 Wohnzimmer m. angr.Essz



KB30 Schlafzimmer 1 im EG

Exposé - Galerie



KB30-1 Schlafzimmer 1 im EG



KB32 Bad EG

Exposé - Galerie



KB32-1 Bad EG



KB33 Küche EG

Exposé - Galerie



KB33-1 Küche



KB35 Esszimmer

Exposé - Galerie



KB35-1 Esszimmer



KB36 Schlafzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



KB36-1 Schlafzimmer 2 OG

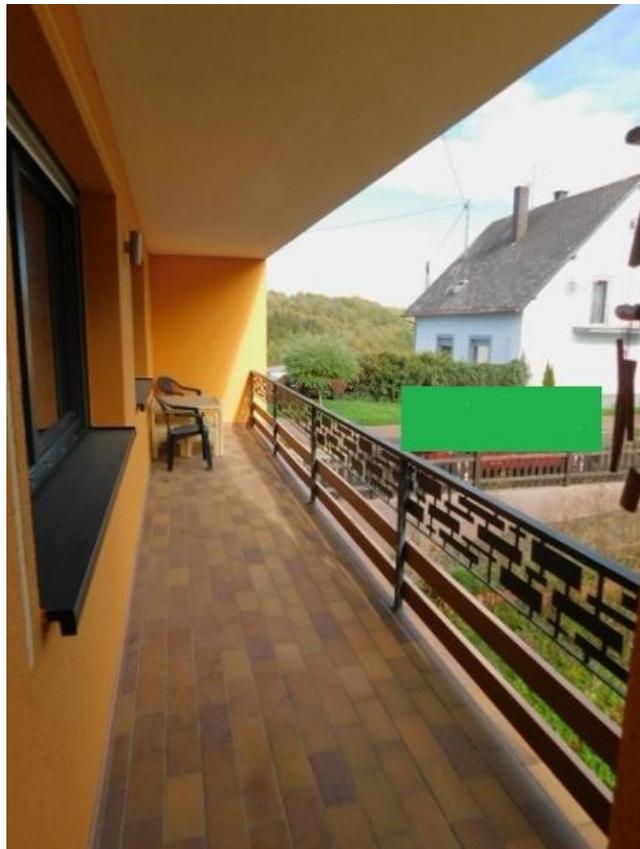


KB37 Schlafzimmer 3 OG

Exposé - Galerie



KB37-1 Schlafzimmer 3 OG



KB29 Balkon Ostseite