

Exposé

in Osburg

Osburg zwischen Schweich und Hermeskeil - moderne 4 Zi. Maisonette Whg.- hoch oben: Ihr neues Wolkenguckmalheim



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. HS000345

Verkauf: **275.000 €**

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

54317 Osburg
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2005	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	93,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	210 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C
- erstellt am: 19.02.2014
- gültig bis: 19.02.2024
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 73 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 2005

Das im Jahre 2005 in Massivbauweise errichtete Sechsparteienhaus steht auf einem rd. 600 qm großen Grundstück im alten Ortskern von Osburg.

Das Gebäude ist - genauso wie die Anlage ums Haus herum - gepflegt (Hausmeisterservice), die Wege befestigt.

Die Bebauung der Nachbargrundstücke ist aufgelockert und besteht überwiegend aus Ein- oder Zweifamilienhäusern, so dass Sie sich in einer ruhigen Umgebung befinden.

Das dreigeschossige Gebäude bietet jeweils zwei Wohneinheiten im Erd- im 1. und 2. Ober- bzw. im Dachgeschoss, hinzu kommen vier Garagen im Tiefparterre, die neben div. Gemeinschaftsräumen für Wäsche und Lager in das Gebäude integriert wurden. Vor dem Haus sind Parkplätze angelegt, von denen einer zu Ihrer neuen Wohnung gehören würde und auch eine der Garagen gehört zur Wohnung.

Man betritt das Haus von der Ortsstraße kommend durch ein helles und offen gestaltetes Treppenhaus, dass ein großzügiges Raumgefühl vermittelt und auch das Einbringen sperriger Möbel ermöglicht.

Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt sich im 2. OG und dem Dachgeschoss auf der linken Seite des Hauses und verfügt über rd. 93 qm Wohnfläche incl. Mansarde.

Nach dem Betreten der Wohnung befinden Sie sich zunächst in der geräumigen Diele mit der zur Mansarde führenden Treppe.

Rechter Hand liegt das 1. Schlafzimmer, daran schließt sich der großzügig dimensionierte Wohn-Ess-Kochbereich an.

Von dort haben Sie Zutritt zum davor liegenden, nach Süd-West ausgerichteten Balkon, von dem Sie einen wunderschönen Ausblick über die Weiten des Osburger Hochwaldes bis hin zum Moseltal haben.

Links neben dem Wohn-Essbereich befindet sich das 2. Schlafzimmer und das angrenzende Badezimmer.

Über die Treppe in der Diele gelangen Sie in die Mansarde. Dieser sehr schöne Raum bietet rd. 20 qm Fläche und ist bestens geeignet für ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Ein sep. Gäste WC in einer Nische der Mansarde sorgt für weiteren Komfort.

Kurzum - eine schöne und sehr gut geschnittene Wohnung- herzlich willkommen.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist in technischer und baulicher Hinsicht auf dem neuesten Stand, so wie das gesamte Gebäude, das einen modernen und gepflegten Eindruck macht.

In regelmäßigen Abständen renoviert, befindet sich die Wohnung in einem Zustand, der einen sofortigen Einzug erlaubt.

Die Böden sind im Flur-Dielen und Küchenbereich mit Fliesen und im Schlafbereich, sowie in der Mansarde mit Laminat ausgelegt, die Wände und Decken der Wohnräume sind einfach tapeziert und gestrichen.

Das Badezimmer ist an den Wänden hell und der Boden dunkel gefliest und verfügt zudem über eine Fußbodenheizung. Neben einer Dusche stehen eine Wanne, Toilette und ein Handwaschbecken zur Verfügung.

Die Sprossenfenster des gesamten Gebäudes sind aus Kunststoff, ebenso wie Balkontür - und Wohnungstür, doppelt verglast und durch Rollläden geschützt.

Die Elektro- und Wasserinstallation ist in einem tadellosen Zustand und schnelles Internet und Sat-TV verbinden Sie mit dem Rest der Welt.

Beheizt wird die Wohnung über eine Öl-Zentralheizung, die Warmwassergewinnung erfolgt mittels Durchlauferhitzer.

Die Bauweise des Hauses mit Kalksandsteinblocksteinen und einer 10 cm dicken Außendämmung mit Styropor, sorgt zudem für eine gute Energiebilanz (Kennwert 73) und hält so Ihre Nebenkosten im Zaum.

Zu guter Letzt befindet sich auf der Südseite ein großzügig dimensionierter Balkon, der Ihnen eine unverbaubare Aussicht über Teile des Dorfes und die Landschaft, bis hin zum Moseltal erlaubt.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten im Einzelnen:

- 1 Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon,
- 1 Koch- und Essbereich
- 1 Abstellraum
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 Flur/Diele
- 1 Mansarde als 3. Schlaf- oder als Arbeitszimmer
- 1 Kellerraum ca. 5 qm.
- 1 PKW Stellplatz zur Verfügung
- 1 Garagenstellplatz

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

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

Osburg im vorderen Hunsrück oder auch im "Osburger Hochwald", einem Höhenzug südlich des Moseltals, das ist der Standort des Mehrparteienhauses, in dem sich die Wohnung befindet.

Das Gebäude steht in einer ruhigen Ortsstraße am Rande der ca. 2.600 Einwohner zählenden Gemeinde, die zwischen den Kleinstädten Hermeskeil und Schweich liegt und zur Verbandsgemeinde Ruwer im Landkreis Trier-Saarburg gehört.

Die Ortschaft hat sich im Laufe der Zeit von einem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Dorf in eine schmucke, moderne Ortschaft gewandelt, dessen Lage unweit der B52 den Ort für viele Neubürger und Luxemburg Pendler interessant macht und die Gemeinde weiter wachsen läßt.

Die von großen Waldflächen, Feldern und Wiesen geprägte Umgebung, eine Seehöhe von rd. 700 Metern und zudem im Naturpark Saar-Hunsrück gelegen, machen Osburg auch zu einem Erholungsort.

Die Versorgung mit den "Gütern des täglichen Bedarfs" wird durch eine beachtliche Anzahl von Gewerbetreibenden gewährleistet.

Es finden sich 2 Bäcker und 1 Metzger darunter, ebenso wie div. Gaststätten/Restaurants oder Pensionen.

Eine Apotheke, eine allg. med. Praxis, div. medizinische Dienstleister, eine Filiale der Sparkasse sowie etliche Handwerksbetriebe, Kfz Betriebe u.v.m. runden das Versorgungsangebot ab.

Kita und Grundschule sind am Ort, weiterführende Schulen gibt es in Schweich oder Hermeskeil.

Für die größeren Anschaffungen bieten sich die Kleinstädte Schweich oder Hermeskeil, sowie die Moselmetropole Trier an.

Auch die Kultur kommt nicht zu kurz, denn div. Vereine bieten Veranstaltungen übers Jahr an und bieten Ihnen eine gute Möglichkeit, Kontakt zu den Bürgern des Dorfes zu finden.

Aufgrund der unweit vorbeiführenden B52 ist die die Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Bis zum Autobahnkreuz Schweich zur A1 benötigen Sie ca. 15 Minuten, zu den Mittelzentren Schweich und Hermeskeil beträgt jeweils ca. 20 Minuten und bis Trier oder Luxemburg ca. 30 Min. bzw. ca. 45 Min.

Infrastruktur:

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

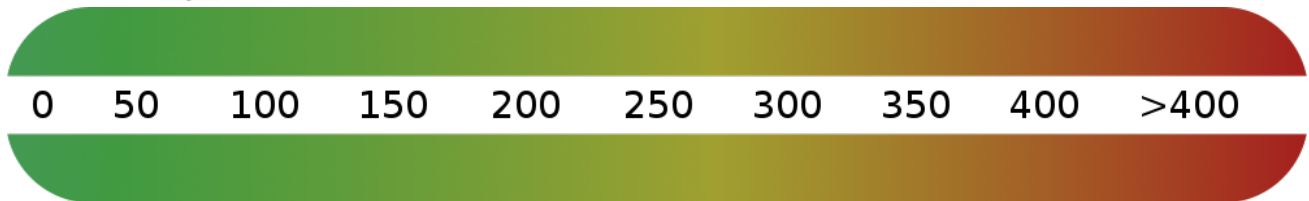
Courtage

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	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	73,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



DW2-4 Ihr Balkon

Exposé - Galerie



DW2-14 Abstellraum



DW2-19 Aufg. z. Mansarde



DW2-6 Eingang

Exposé - Galerie



DW2-7 Diele



DW2-8 Diele

Exposé - Galerie



DW2-9 Wohn-Essbereich



DW2-10 Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



DW2-11 Wohn-Essbereich



DW2-12 Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



DW2-13 Wohn-Essbereich



DW2-15 Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



DW2-16 Schlafzimmer 2



DW2-17 Badezimmer

Exposé - Galerie



DW2-18 Bad



DW2-20 Auf. z. Mansarde

Exposé - Galerie



DW2-21 Mansarde



DW2-22 Mansarde

Exposé - Galerie



DW2-23 Mansarde



DW2-24 WC Mansarde