

## Doppelhaushälfte in Birkenfeld

**Birkenfeld /Nahe...Stadttrand -  
Doppelhaushälfte in ländlicher Lage -  
ein Gegenpol zum Trubel in der Stadt**



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. HS000355**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **285.000 €**

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

55765 Birkenfeld  
Rheinland-Pfalz

|                   |           |              |                |
|-------------------|-----------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1980      | Zustand      | gepflegt       |
| Grundstücksfläche | 530,00 m² | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 4,00      | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche        | 125,60 m² | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Öl        | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | sofort    |              |                |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

Sie suchen ein gepflegtes, nicht zu großes Haus in ruhiger Lage und reizvoller Landschaft?

Dann könnte diese Doppelhaushälfte Ihren Wünschen entsprechen, denn sie wurde 1980 in Massivbauweise errichtet und bietet ca. 126 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, die sich auf 2 Etagen und ein ausgebauten Dachgeschoss verteilen.

Das in leichter Hanglage errichtete Erdgeschoss bietet Platz für eine integrierte Garage, einen Heizungsraum mit Öltanks sowie einen weiteren Kellerraum als Lager- oder Werkraum und Zugang zu den Wohnräumen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, eine Wohnküche, das Bad und ein Gäste-WC.

Auf dieser Ebene befindet sich auch der Hauseingang, der von außen über eine Treppe vom Garagenvorplatz aus zu erreichen ist.

Von hier aus betritt man das Haus über einen hellen, großzügigen Flur, an dessen Ende ein Kaminofen seinen Platz gefunden hat und an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Links, zur Straße hin, liegt zunächst die Wohnküche, daneben ein geräumiges Schlafzimmer, am Kopfende das Bad. Rechts, nach hinten orientiert, zwei weitere Schlaf-/Arbeitszimmer, das Gäste-WC und die herrliche Treppe ins ausgebauten Dachgeschoss.

Hell, freundlich und großzügig dimensioniert ist hier Platz genug für Ihr Wohnzimmer. Eine Spielecke für die Kleinen und viel versteckter Stauraum in der Dachschräge runden das Raumangebot ab.

Die gepflegte Außenanlage ist seitlich begrünt und an den Rändern mit einer Sichtschutzhecke bzw. einem Zaun zum Nachbarn abgegrenzt.

Zur Straße hin ist über die gesamte Gartenbreite ein Kaminholzlager errichtet.

Ein kleiner Hühnerstall und ein geräumiges Gartenhaus bilden eine weitere Abgrenzung zum Nachbarn.

Im hinteren Bereich wurde mit der Neugestaltung der Terrasse begonnen, die nun vom neuen Eigentümer fertiggestellt werden kann.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Einfamilienhauses entspricht hinsichtlich der Elektro- und Wasserinstallation modernen Standards.

Durch umfangreiche energetische und bauliche Modernisierungsmaßnahmen besteht auch kein Sanierungsstau.

So wurden z.B. 2015 die Dämmung und Neueindeckung des Daches und der Einbau neuer Dachfenster, die Dämmung der Kellerdecke zum Wohnbereich sowie weitere bauliche Maßnahmen (Gäste-WC, Terrassentür etc.) durchgeführt.

Natürlich ist das Haus auch außen in einem sehr guten Zustand, innen sind die Wände lediglich tapeziert und gestrichen.

Beheizt wird das Gebäude mit einer im Jahr 2005 erneuerten Ölzentralheizung, die somit sicherlich noch einige Jahre ihren Dienst tun kann und dies - in Verbindung mit einem Kaminofen in der Diele - auch recht sparsam.

Die Kunststofffenster sind doppelt verglast und mit Rollläden gesichert, die Böden mit Fliesen, Laminat und im Wohnzimmer mit Massivholzparkett ausgelegt.

Das komplett geflieste Bad mit Außenfenster im Retro-Look der 80er Jahre ist mit Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken ausgestattet.

Die Wohnküche ist mit einer älteren, aber voll funktionsfähigen Einbauküche ausgestattet, Sat-TV und schnelles Internet verbinden Sie mit dem Rest der Welt.

Der gepflegte, terrassenförmig angelegte Außenbereich verfügt über eine automatische Bewässerungsanlage mit unterirdischer Zisterne.

Ein Gartenhaus, ein kleiner Hühnerstall und ein Kinderspielplatz ergänzen den Garten.

Die Aufteilung der Innenräume und der Außenanlagen ist wie folgt:

Erdgeschoss

Einzelgarage

Keller/Werkraum

Heizungsraum mit Öllager

Obergeschoss

2 Schlafzimmer

1 Arbeits-/Schlafzimmer

1 Wohnküche

1 Badezimmer

1 Gäste-WC

1 Diele

Dachgeschoss

Wohnraum mit Spielecke und Abstellraum

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, 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](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://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**

Birkenfeld a.d. Nahe - im Südwesten von Rheinland-Pfalz - ist der Standort dieses wunderschönen Einfamilienhauses.

Die als staatlich anerkannter Erholungsort ausgewiesene Kleinstadt gilt mit ihren 7.200 Einwohnern und einem großen Einzugsgebiet als Mittelzentrum im eher ländlich geprägten Raum zwischen Rheinland-Pfalz und dem Saarland.

Das Haus steht in einem der in den 1970-80er Jahren entstandenen Neubaugebiete in absolut ruhiger Randlage mit unverbaubarem Blick über die Stadt.

Unmittelbar hinter dem Haus beginnen weite Felder, Wälder und Wiesen, so dass man schon nach wenigen Metern die Natur des angrenzenden Naturparks Saar-Hunsrück genießen kann.

Die Stadt Birkenfeld verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen eines Mittelzentrums. Dieser Status gewährleistet die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs ebenso wie soziale Einrichtungen mit Krankenhaus, Seniorenheim, diversen Schulen, Kindertagesstätten etc.

Hinzu kommen eine Vielzahl von Arztpraxen und medizinischen Dienstleistern sowie Apotheken.

Natürlich hat auch die Kreisverwaltung ihren Sitz in der Stadt und Freizeiteinrichtungen wie ein modernes Freibad, Spiel- und Sportanlagen sind ebenfalls vorhanden.

Ein modernes Innovations- und Dienstleistungszentrum, mehrere Gewerbegebiete mit Handwerks- und Handelsbetrieben sorgen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot und für Unterhaltung und Freizeitgestaltung stehen diverse Vereine und eine abwechslungsreiche Gastronomie zur Verfügung.

Auch der Umweltcampus der Universität Trier hat hier seinen Standort.

Neben dem öffentlichen Personennahverkehr mit Busverbindungen in alle Richtungen befindet sich nur wenige Kilometer entfernt ein Haltepunkt der Nahetalbahn „Saarbrücken-Bingen a. Rhein“.

Die A62/1 Trier - Kaiserslautern - Saarbrücken, die B 41 und die B 269 verbinden Birkenfeld mit dem Saarland, dem Rhein-Main-Gebiet und Trier-Luxemburg.

Willkommen in Birkenfeld!

#### **Infrastruktur:**

Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, 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 - Galerie



PB20 Bad



PB21 Gäste WC



PB7 Rückseite

# Exposé - Galerie



PB22 Kaminofen im flur



PB28 Heizungsanlage



PB8 Grünfläche

# Exposé - Galerie



PB8-1 Grünfläche



PB11 Garten mit Spielplatz

# Exposé - Galerie



PB14 Ausblick in die angr. Nat



PB15 Hausflur

# Exposé - Galerie



PB16 Wohnküche



PB17 Schlaf-Arbeitszimmer 1

# Exposé - Galerie



PB18-1 Zimmer 2 m.Terrassentür



PB19 Schlaf-Arbeitszimmer 3

# Exposé - Galerie



PB20-1 Bad



PB20-2 Bad

# Exposé - Galerie



PB23 Aufgang z. Wohnzimmer



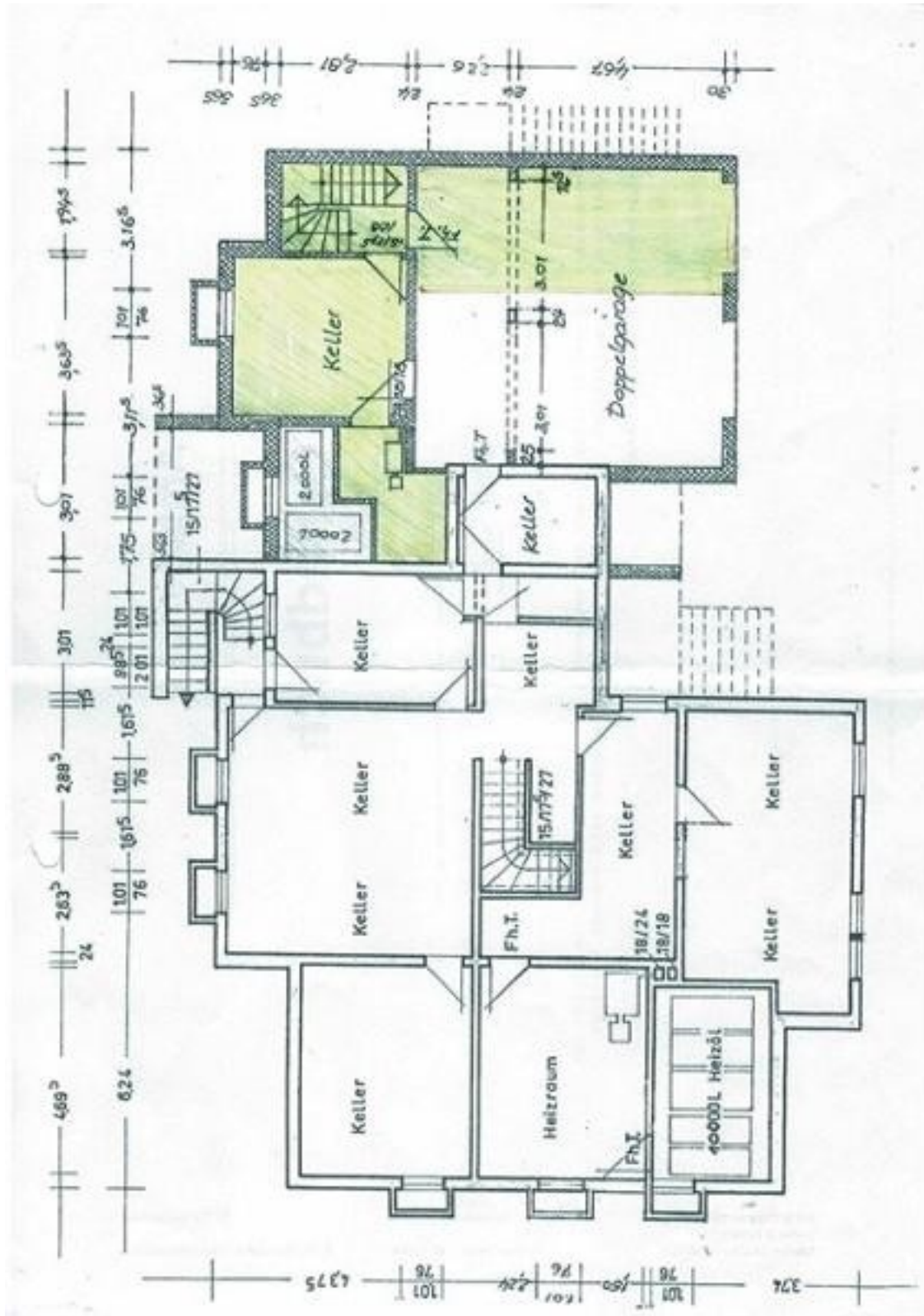
PB24-2 Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



PB25-1 Stauraum

# Exposé - Grundrisse



PB30 Skizze Keller-Garage