

Einfamilienhaus in Duchroth

HANDWERKERJUWEL! Altbauflair für Bewohner mit jungen Ideen! Die Vergangenheit zur Zukunft machen!



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. BK00264

Einfamilienhaus

Verkauf: **134.500 €**

Ansprechpartner:
Heiko Kennel
Telefon: 06501 9182907
Mobil: 0179 6981279

55585 Duchroth
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1900	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	282,00 m ²	Schlafzimmer	10
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	568,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Holz	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: H
- erstellt am: 09.09.2020
- gültig bis: 09.09.2030
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 283,4 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Etagenheizung, Ofen
- Befeuerung: Elektro, Holz
- Baujahr: 1900

Dieses einseitig angebaute Einfamilienhaus mit Satteldach, ursprünglich im Jahr 1900 erbaut und zuletzt 2024 modernisiert, bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 282 m². Es befindet sich auf einem Grundstück von insgesamt 568 m² (236 m² +332 m²) im Herzen eines der schönsten Dörfer Europas, das 2015 mit der Goldmedaille im Wettbewerb "Unser Dorf soll schöner werden" ausgezeichnet wurde und 2016 erneut die Goldmedaille im europäischen Wettbewerb gewann.

Die Haustechnik stammt aus dem Jahr 1980. Es wurde begonnen, das Haus zu sanieren, und zwar mit einer kompletten Kernsanierung, aber diese ist noch nicht abgeschlossen. Detaillierte Pläne und Statik zur Sanierung liegen vor.

Vom Haupteingang betritt man die geräumige Schmiede. Von dort aus befinden sich auf der linken Seite zwei Lagerräume, die als Arbeitsraum oder Kinderzimmer genutzt werden können. Rechts führt eine Treppe ins Obergeschoss, während sich geradeaus ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer befindet. Im Hof steht zudem ein separates WC zu Verfügung.

Die Treppe im Eingangsbereich führt ins Obergeschoss, von wo aus der Flur in ein Badezimmer führt. Hier gibt es vier weitere Zimmer, die flexibel nach Ihren Wünschen genutzt werden können. Von einem der Zimmer aus gelangt man zudem auf einen kleinen Balkon.

Über eine Leiter erreicht man den Speicher der Schmiede, während sich im Dachgeschoß des Wohnhauses ein weiterer großzügiger Speicher befindet.

Dies sind die ersten Planungen des Hauses. Die Entkernung hat bereits begonnen, und es besteht die Möglichkeit, eine Wohnfläche von 283 m² zu schaffen. Die Schmiede, der Speicher der Schmiede und die Lagerräume bieten dabei zusätzlichen Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Kernsanierung besteht die Möglichkeit, weitere Bäder zu installieren. Der Umbau zu einem Mehrfamilienhaus oder auch zu einem Doppelhaus ist ebenfalls möglich.

Ausstattung

Das Haus erfordert umfangreiche Renovierungsarbeiten und ist ideal für Personen, die sich gerne an anspruchsvollen Umgestaltungen mit handwerklichem Geschick wagen.

Das Haus verfügt außerdem über einen teilweise unterkellerten Bereich.

Der separate Garten, idyllisch im Grünen gelegen, erschreckt sich über großzügige 332 m² und bietet eine herrliche Oase der Ruhe.

Ein Haus mit viel Raum und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr neues Domizil in Massivbauweise, besteht aus Keller, Erd-, Ober-, und Dachgeschoß, befindet sich in einer Seitenstraße von Duchroth. In der Nähe von Bad Kreuznach.

Ein weitläufiger Garten in der Nähe des Hauses ist ebenfalls Teil des Anwesens.

Das Gebäude befindet sich derzeit in der Kernsanierung und soweit vorhanden, gibt es Böden mit Estrichbelag oder Fliesen, ältere Türen aus Holz und die Heizung besteht derzeit aus Einzelöfen – bzw. Nachtspeichergeräten, die aber bereits abgeklemmt sind.

Die Kunststoffenster verfügen über Doppel Isolierverglasung und die vorhandenen Klappläden sind aus Holz gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das Kabelfernsehen oder SAT- TV.

Die Internetverbindung erfolgt über LTE-Glasfaser mit einer Geschwindigkeit von VDSL 100.000.

EG:

- Eingangsbereich
- Windfang
- Zimmer 1
- Schmiede
- 2 Lagerräume
- WC

OG:

- Flur
- 4 Zimmer
- Balkon (0,5 * 4,19)
- Bad
- Speicher Schmiede

DG:

- Speicher Wohnhaus

KG:

- Kellerraum- Lagerraum

Außen:

- Garten

Angaben zum Energieausweis: Der Energieausweis liegt vor und ist gültig.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, 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:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

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

Ihr neues Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Natur Lage von Duchroth. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Es besteht eine Busverbindung des ÖPNV.

Im Norden verläuft die Bundesstraße 41.

Heute sind die nächstgelegenen Bahnhöfe die von Norheim und Staudernheim an der Bahnstrecke Bingen-Saarbrücken.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt an Wald und Wiesen mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren gehen oder Wandern.

Infrastruktur:

Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

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

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% 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	283,40 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



1 EG mit Schmiede (3)

Exposé - Galerie



1 EG mit Schmiede (4)



1 EG mit Schmiede (5)

Exposé - Galerie



2 OG und Dach (1)



2 OG und Dach (2)

Exposé - Galerie



2 OG und Dach (3)



2 OG und Dach (4)

Exposé - Galerie



2 OG und Dach (5)



3 Keller und Hof (1)

Exposé - Galerie



3 Keller und Hof (2)



3 Keller und Hof (3)

Exposé - Galerie



3 Keller und Hof (4)



3 Keller und Hof (5)

Exposé - Galerie



3 Keller und Hof (6)



3 Keller und Hof (7)

Exposé - Galerie



4 OG Raum



4 OG mit Balkon (1)

Exposé - Galerie



4 OG mit Balkon (2)



4 OG mit Balkon (3)

Exposé - Galerie



4 OG mit Balkon (4)



4 OG mit Balkon (5)

Exposé - Galerie



5 Dach entkernt (1)



5 Dach entkernt (2)

Exposé - Galerie



5 Dach entkernt (3)



5 Dach entkernt (4)

Exposé - Galerie



5 Dach entkernt (5)



5 Dach entkernt (6)

Exposé - Galerie



6 Keller 2 (1)



6 Keller 2 (2)

Exposé - Galerie



7 Außenansicht (1)



7 Außenansicht (2)

Exposé - Galerie



8 E-Inst. - Nachtspeichierzähler



8 E-Inst. - Nachtspeichierzähler

Exposé - Galerie



9 separater Garten (1)



9 separater Garten (2)

Exposé - Galerie



9 separater Garten (3)



9 separater Garten (4)

Exposé - Galerie



9 separater Garten (5)