

Zweifamilienhaus in Waldrach

**Kurzfristig beziehbar- freistehendes
Wohnhaus mit großem Garten in
Waldrach**



Objekt-Nr. EFHGBWA425

Zweifamilienhaus

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
Norbert Scherf
Telefon: 0651 978780

54320 Waldrach
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1953	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	972,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	130,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	1



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Achtung Gartenliebhaber - freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit großem Garten in gefragter Lage von Waldrach mit guter Verkehrsanbindung in alle Richtungen

Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in schöner Lage von Waldrach mit guter Verkehrsanbindung nach Trier und Luxemburg. Das Objekt wurde 1953 errichtet, 1972 erweitert und laufend instand gehalten. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch eine Ölzentralheizung. Treppe als schöne Holzterasse. Die Fenster sind als Metallfenster bzw. Holzfenster ausgeführt. Bodenbeläge als Dielenböden, Parkett, PVC oder Fliesen Das Anwesen besteht im Erdgeschoß aus dem Eingangsbereich. Hier gelangen Sie zur Erdgeschoßwohnung. Diese wird durch einen zentralen Flur erschlossen. Von der zentralen Diele gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer 1, was durch Verbindung des ehemaligen Schlafrumes und des Wohnraumes entstanden ist, das Duschbad sowie die Küche. Durch Schließung der geöffneten Wand wären wieder zwei Räume nutzbar. An die Küche schließt sich die Fläche des Anbaus aus den 70-Jahren an. Hier befindet sich das geräumige 2. Wohnzimmer mit Ausgang auf Balkon 1 mit schönem Blick. Sie gelangen über eine schöne Holzterasse in das Dachgeschoß. Das Dachgeschoß ist so konzipiert, dass eine abgeschlossene Wohnung möglich wäre. Hier sind 2 Schlafräume, das Bad mit Wanne, die Küche sowie der geräumige Wohnraum mit Ausgang auf den Balkon 2 vorhanden. Das Haus ist vollständig unterkellert. Der Unterstand – als Garagensatz-, der Heizraum, ein Waschraum sowie 2 Lagerräume sind vorhanden.

Das Objekt ist insgesamt in einem gepflegten Zustand. Für den heutigen Geschmack sind verschiedene Renovierungen erforderlich. Die Wohnfläche beträgt ca. 130 m² zuzüglich ca. 50 m² Nutzfläche. Das Objekt ist kurzfristig beziehbar Das Objekt ist so gebaut, dass sowohl eine Nutzung als großes Einfamilienhaus als auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus mit 2 voneinander abgeschlossenen Wohnungen möglich ist.

Ausstattung

Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in schöner Lage von Waldrach mit guter Verkehrsanbindung nach Trier und Luxemburg. Das Objekt wurde 1953 errichtet, 1972 erweitert und laufend instand gehalten. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch eine Ölzentralheizung. Treppe als schöne Holzterasse. Die Fenster sind als Metallfenster bzw. Holzfenster ausgeführt. Bodenbeläge als Dielenböden, Parkett, PVC oder Fliesen Das Anwesen besteht im Erdgeschoß aus dem Eingangsbereich. Hier gelangen Sie zur Erdgeschoßwohnung. Diese wird durch einen zentralen Flur erschlossen. Von der zentralen Diele gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer 1, was durch Verbindung des ehemaligen Schlafrumes und des Wohnraumes entstanden ist, das Duschbad sowie die Küche. Durch Schließung der geöffneten Wand wären wieder zwei Räume nutzbar. An die Küche schließt sich die Fläche des Anbaus aus den 70-Jahren an. Hier befindet sich das geräumige 2. Wohnzimmer mit Ausgang auf Balkon 1 mit schönem Blick. Sie gelangen über eine schöne Holzterasse in das Dachgeschoß. Das Dachgeschoß ist so konzipiert, dass eine abgeschlossene Wohnung möglich wäre. Hier sind 2 Schlafräume, das Bad mit Wanne, die Küche sowie der geräumige Wohnraum mit Ausgang auf den Balkon 2 vorhanden. Das Haus ist vollständig unterkellert. Der Unterstand – als Garagensatz-, der Heizraum, ein Waschraum sowie 2 Lagerräume sind vorhanden.

Das Objekt ist insgesamt in einem gepflegten Zustand. Für den heutigen Geschmack sind verschiedene Renovierungen erforderlich. Die Wohnfläche beträgt ca. 130 m² zuzüglich ca. 50 m² Nutzfläche. Das Objekt ist kurzfristig beziehbar Das Objekt ist so gebaut, dass sowohl eine Nutzung als großes Einfamilienhaus als auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus mit 2 voneinander abgeschlossenen Wohnungen möglich ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin !

Gerne sind wir Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Finanzierung behilflich. Die Zinsen können z.B. auf die Dauer von 10 oder 15 Jahren festgeschrieben werden. Hierdurch können sich Ihre monatlichen Raten nicht verändern. Sonderzahlungen sind möglich!

Familien mit Kindern haben die Möglichkeit günstige öffentliche Darlehen über die ISB Rheinland-Pfalz zu erhalten. Hier sind Darlehen bis zu 160.000 EUR möglich

Infos finden Sie unter: <https://isb.rlp.de/wohnen/selbstnutzung.html>. Hier sind Darlehen mit einer Zinsbindung von 35 Jahren zu günstigen Zinsen von 2,9 % sowie ein Tilgungszuschuß bis zu 7,5 % möglich.

Lassen Sie sich beraten !

weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter www.scherf-immobilien.de

Unsere Nachweis/Vermittlungsgebühr beträgt 2,38 % incl. MwSt, berechnet vom Kaufpreis.

Entsprechend der aktuellen Gesetzgebung zahlt ein Verbraucher beim Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses eine Maklergebühr in Höhe der Gebühr, die auch der Verkäufer für diese Vermittlung zahlt, im konkreten Fall 2,38 % des Kaufpreises incl. MwSt.

Widerrufsrecht für Verbraucher: Sie können als Verbraucher Ihre Erklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, E-Mail) widerrufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs oder die Rückgabe der Sache. Der Widerruf ist zu richten an: Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, Paulinstraße 104, 54292 Trier, Telefon: 0651 - 978 78 0, Email: Info@scherrf-immobilien.de

Einwilligung zur Nutzung und Übermittlung vorhabensbezogener Daten gem. Art 7 DSGVO:

Mit der Angebotsanfrage willigen Sie ein, dass die Firma Scherf Profi Immobilien Service GmbH, mit dem Sitz in Trier, Ihre personenbezogenen Daten zum Zweck der Übermittlung von Angeboten und Kaufverhandlungen mit Zusendung von weiteren Informationen aus dem Immobilienbüro verarbeitet und Ihnen diese Informationen zusendet bzw. Sie anruft. Sie werden hiermit ausdrücklich darüber informiert, dass Sie diese Einwilligung jederzeit und ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Immobilienbüro widerrufen können (per Post oder Email).

Lage

Waldrach, größter Wohnort im Ruwertal, ca. 12 km von Trier entfernt. Der Ort verfügt über Städtibusanbindung sowie eine gute Infrastruktur wie z. B. Wasgau Lebensmittelmarkt, Norma Markt, mehrere Bäckereien, Ärzte, Zahnarzt, Apotheke, sowie diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, etc., teilweise sogar fußläufig. Ebenso sind Kindergarten, Grundschule, Hauptschule und Realschule im Ort vorhanden. Die Autobahnen nach Luxemburg, Koblenz und Saarbrücken sind über die B 52 stau frei zu erreichen. Von de, Haus bis zum

Grenzübergang nach Wasserbillig über die Autobahn fahren sie ca. 20 Autominuten. Eine Stadtbushaltestelle ist ebenfalls auf kurzem Wege erreichbar.

Courtage

2,38 % incl. MwSt

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	300,70 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Wohnen EG 1

Exposé - Galerie



Bad EG

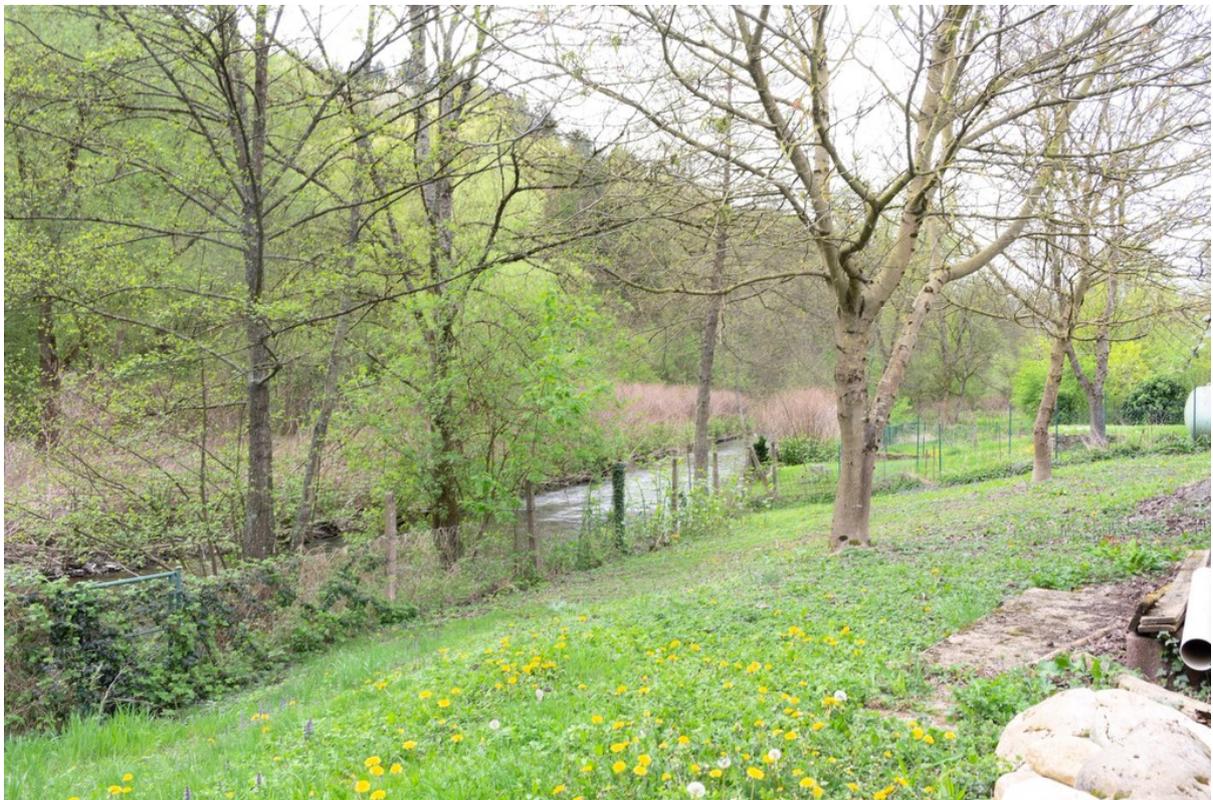


Balkon 1

Exposé - Galerie



Garten 1

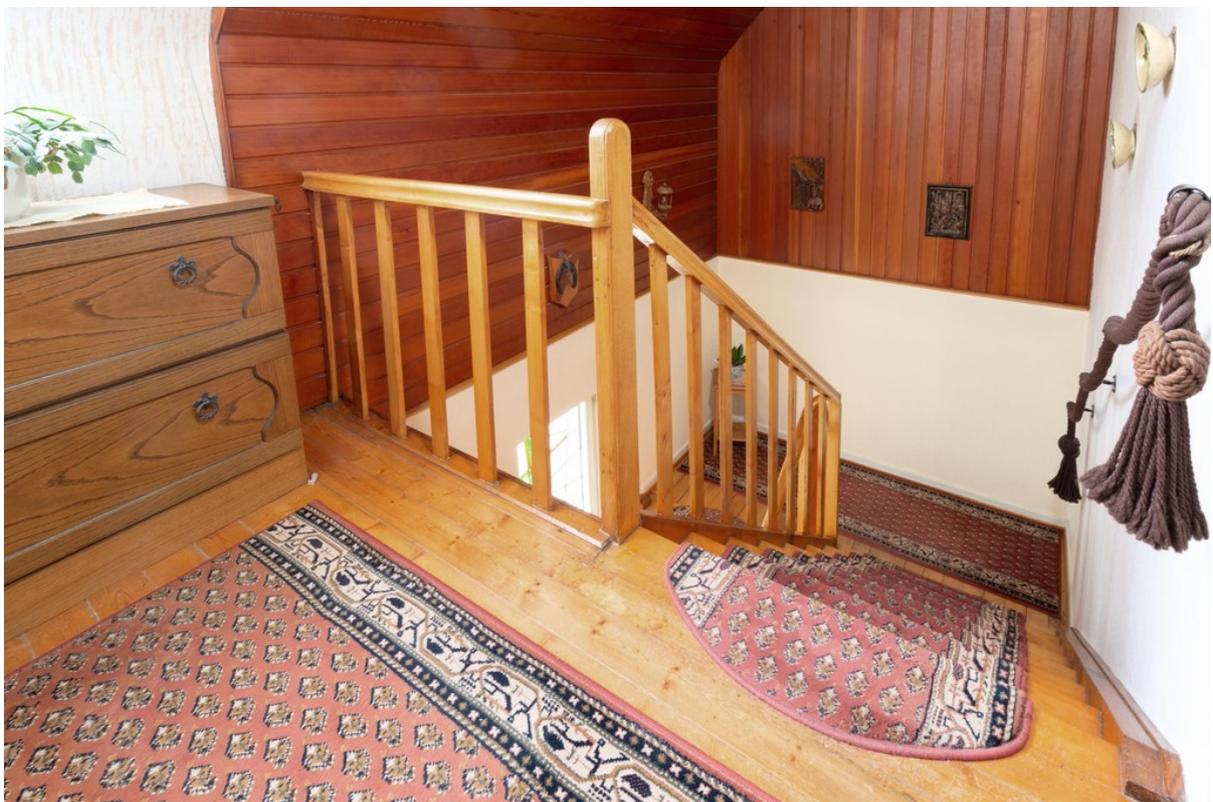


Garten 2

Exposé - Galerie



Rückansicht 1



Treppe 1