

Einfamilienhaus in Herrstein

Herrstein- OT - viel viel Haus fürs Geld... Und jede Menge Grün drumherum



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. HS000337

Einfamilienhaus

Verkauf: **169.000 €**

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

55758 Herrstein
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1955	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	810,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

.Sie suchen ein etwas größeres Anwesen, dass nicht nur Platz für Sie und Ihre Familie, sondern auch Platz für einen kleinen Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb

bietet ?

Oder ein Haus, in dem Sie nicht nur selbst wohnen, sondern eines, in dem Sie 2 oder 3 Ferienwohnungen einrichten und dann an Touristen, die die schöne Natur und die Sehenswürdigkeiten der "EdelSteinRegion" erleben möchten, vermieten können ?

Dann sind Sie hier richtig.

Dieses Haus bietet viel Platz, Ausbaupotential und einen großen Garten und steht zudem in einer wunderschönen Landschaft mit ausgedehnten Feldern, Wiesen und Wäldern.

Das Haus steht in leichter Hanglage am Rande des Dorfes und besteht aus dem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden, die z.T. als Wohnraum und Werkstatt genutzt werden.

Hier schlummert auch das erwähnte Potential, denn diese Flächen eignen sich für vielerlei Nutzungsmöglichkeiten wie wohnen und arbeiten.

Neben und hinter dem Haus gibt es einen recht großen Nutz- und Ziergarten, mit Garten bzw. Grillhaus.

Hier können Sie - wie es sich auf dem Land gehört - Ihr eigenes Gemüse oder Kartoffeln anbauen können.

Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes ist renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftig.

Das um 1955 erbaute Haus ist voll unterkellert, verfügt über 3 Schlafzimmer und 1 Dusche im Obergeschoss und über eine Wohnküche mit Einbauküche

sowie Wohnzimmer und div. Neben/Abstellräumen im Erdgeschoss.

Die Fenster sind aus Holz und doppelt verglast , die Wände verputzt, einfach tapeziert und/ oder gestrichen. die Böden sind mit Laminat oder Holz, bzw. mit Fliesen ausgelegt. Die Duschen und das Bad sind gefliest

Die Elektrik ist auf dem Stand der Zeit und Sat-TV und Internet sind selbstverständlich vorhanden.

Das Gebäude ist außen verputzt und gestrichen, allerdings nicht gedämmt.

Die Beheizung und die Warmwasser Erzeugen des Hauses erfolgen elektrisch.

Zusätzlich gibt es mehrere Nebengebäude - eines mit einer Einliegerwohnung, die anderen mit Lager, bzw. Werkstatt oder Garagen.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten im Detail:

Wohnhaus:

Keller

vollständig ausgebaut mit mehreren Räumen

Erdgeschoss:

Wohn- Essbereich

Küche

Abstellräume

Gästetoilette

Ober / Dachgeschoss:

3 Schlafzimmer

Badezimmer

Nebengebäude:

Einliegerwohnung

2 Garagen, eine davon mit Grube

Außenbereich

Balkon, Terrasse, Carport, Garten/Grillhaus

Zier- und Nutzgarten

befestigter Hof

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

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, 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

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

der Standort dieses Anwesens ist der beschauliche Ort Niederhosenbach, ein ca. 310 Einwohner zählender Ortsteil der Gemeinde Herrstein im Landkreis Birkenfeld.

2,5 Kilometer von Herrstein entfernt, ist der 311 Einwohner zählende Ort noch heute von Landwirtschaft und traditionellem Handwerk geprägt.

Die malerischen Bauernhäuser wurden liebevoll renoviert und für die Zukunft erhalten.

Die Gemeinde verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus, in dem früher die Schule untergebracht war. Auf dem Kirchberg steht die evangelische Kirche mit einer historischen Stummorgel und der Lutherlinde.

Der Ort Herrstein, mit weiteren 48 Gemeinden zusammengefasst zur Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen, ist bekannt durch seinen sehr gut erhaltenen Ortskern.

Herrstein ist eine moderne Wohngemeinde mit 820 Einwohnern, anerkannter Erholungsort an der Deutschen Edelsteinstraße. Es gibt Appartements, Ferienwohnungen, Urlaub auf dem Bauernhof und Pensionen. Eine Seniorenresidenz, eine Apotheke, ein Zahnarzt und zwei Ärzte gewähren eine gute Versorgung. Mit Industrie- und Handwerksbetrieben ist die Infrastruktur sehr gut entwickelt. Banken, Bäckereien, einen Friseur, eine Gärtnerei, Fachhandelsgeschäfte,

Dienstleistungsunternehmen, Gaststätten, einen Supermarkt mit Metzgerei, überregional und international bedeutende Betriebe des produzierenden Gewerbes finden Sie in der Gemeinde.

Somit ist die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt.

Die größeren Einkäufe sind in Idar Oberstein oder Kirn möglich. Herrstein- Niederhosenbach liegt etwa auf der Mitte der beiden Kleinstädte, so dass man nur ca. 20 Minuten bis in deren Zentren benötigt.

Infrastruktur:

Grundschule, Hauptschule, Realschule, 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



GB5 Garten



GB7 Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



GB7-1 Wohnbereich



GB8 Küche

Exposé - Galerie



GB9 Badezimmer



GB10 Diele

Exposé - Galerie



GB11 ELW Doppelgarage



GB11 Kellerraum

Exposé - Galerie



GB12 ELW EG



GB13 Kellerraum