

## Einfamilienhaus in Neidenbach

**Eifel - Nähe Bitburg-  
sanierungsbedräftiges EFH mit  
Potential sucht Sie als neuen  
Eigentümer**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



Objekt-Nr. HS000379

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **129.000 €**

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

54657 Neidenbach  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1905	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: H
- erstellt am: 26.10.2024
- gültig bis: 26.10.2034
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 345,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1905

-----  
Sie suchen ein Einfamilienhaus mit Ausbaupotential, in dem Sie Ihre handwerklichen Fähigkeiten einbringen können ? Zudem in landschaftlich reizvoller Umgebung und alles das zu einem erschwinglichen Preis ?

Dieses in den 1910er Jahren in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus bietet seinen neuen Besitzern genau diese Eigenschaften.

Das Gebäude steht am Ortsrand und nach wenigen Metern befinden Sie sich in der wunderschönen Natur der Eifel. Es gibt den einen oder anderen unmittelbaren

Nachbarn, aber im Grunde ist man für sich.

Ein befestigter Hof mit Stellplätzen für Ihr Auto/s bildet das Entree.

Von dort führt der Weg zur Haustüre, bzw. zu einem rechts liegenden Anbau, in dem sich der Heizungskeller sowie 2 größere Vorratsräume oder auch Werkstatt Räume befinden.

Im nicht unterkellerten Haupthaus betritt man zunächst eine geräumige Diele von der man die Erdgeschossräume - im Uhrzeigersinn -erreicht.

Linker Hand befindet sich der Treppenaufgang zum Obergeschoss. Daneben der Zugang in die Wohnküche von der ein Gang zu einem Vorratsraum und zur Rückseite des Hauses führt. Dort gibt es eine überdachte Terrasse und einen kleinen verwilderten Garten.

In der Mitte der Diele führt Sie der Weg in ein Wohnzimmer und das danebenliegende Esszimmer. Beide Räume sind durch eine Durchgang miteinander verbunden. Ein großes Badezimmer mit Tageslichtfenster rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Die Haustreppe führt Sie ins Obergeschoss. Hier stehen 3 Schlafzimmer -eines davon mit eigenem Balkon - zur Verfügung.

Ein geräumiger Dachboden bietet zudem noch Ausbaupotential für ein weiteres Zimmer.

Insgesamt verfügt das Haus über 5 Zimmer, ein Bad, eine Küche und div. Nebenräume.

Im Außenbereich, auf der Rückseite des Hauses, steht außerdem eine große Garage zur Verfügung.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

## **Ausstattung**

Die Ausstattung des Hauses entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen von modernem Wohnen und bedarf einer generellen Sanierung.

Allerdings befindet sich das Dach in ordentlichem Zustand. Es ist mit Tonziegeln gedeckt aber nicht gedämmt.

Die Außenfassaden sind verputzt und gestrichen.

Auch die Fenster sind in gutem Zustand und stammen aus den 1980/90iger Jahren. Sie sind doppelt verglast und durch Rollläden geschützt.

Die Innenwände sind einfach tapeziert und /oder gestrichen, die Böden mit PVC, Teppich oder Fliesen ausgelegt.

Im Bad sind die Wände und der Boden ebenfalls gefliest, Badewanne ,Dusche, Toilette und Handwaschbecken stehen hier zur Verfügung.

Ein Fenster sorgt für Tageslicht und Belüftung.

In einem Anbau befindet sich der Heizungskeller mit einer funktionstüchtigen Anlagentechnik aus den 1980iger Jahren.

Ein Festbrennstoffkessel bietet die Möglichkeit, Briketts und /oder Holz zu verfeuern und hilft so neben der Ölheizung, die Heizkosten in Grenzen zu halten.

In der Küche gibt es einen zusätzlichen Kaminzug, an dem eine Kaminofen angeschlossen werden könnte.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten im Detail:

Erdgeschoss:

Diele/Flur, Treppe

Wohnküche

Abstell-Vorratsraum

Wohnzimmer

Esszimmer

Badezimmer

Obergeschoss:

Flur

1 Schlafzimmer mit Balkon

1 großes Schlafzimmer/Durchgangszimmer

1 Schlafzimmer

Dachboden

Außenbereich:

Terrasse/ kleiner Garten

Balkon

Hoffläche

große Garage

Anbau:

1 Heizungskeller mit Öltanks

1 Werkstattraum

1 Brennstofflager ( Holz,Briketts)

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, 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**

Der Standort dieses Hauses ist Neidenbach i.d. Eifel, einer kleinen Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm, der wiederum zur VG Bitburger Land gehört.

Der Ort ist eingebettet in eine von Wäldern, Feldern und Wiesen geprägten Landschaft, die dem Naturfreund eine ideale Umgebung bietet - ruhig und überwiegend naturbelassen.

Die Gemeinde hat ca.950 Einwohner und liegt unweit der großen Fernverbindungen Trier-Wittlich-Köln-Belgien. Die Autobahn A 60 ist per PKW in 10 Minuten zu erreichen.

Aufgrund seiner Größe verfügt Neidenbach natürlich nicht über Geschäfte, aber es gibt den "Dorfladen", wo man das Nötigste an Bedarfsgütern bekommt.

Darüber hinaus gibt es ein paar Handwerksbetriebe, wozu z.B. zwei Friseursalons zählen, oder Heizung u. Sanitärfachbetriebe, sowie die Sparkasse mit einem Bankcenter.

Eine Kita für die Kleinsten, eine Grundschule, diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen und auch eine Gemeindehalle mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, runden das Angebot ab.

Nicht unerwähnt lassen sollte man die touristisch/gastronomische Seite des Ortes. Neben Ferienwohnungen für Natur- und Wanderfreunde, gibt es auch einige Gasthäuser, die für das leibliche Wohl der Gäste sorgen.

Alles andere ist dann in der 16 Kilometer entfernten Kreisstadt Bitburg zu finden.

Von der Verwaltung über soziale Einrichtungen der Stadt und des Kreises, bis hin zu weiterführenden Schulen, Freizeiteinrichtungen oder Gastronomie - Bitburg bietet alles, was eine Mittelstadt bieten kann.

Handwerks- und Gewerbebetriebe aller Art, Dienstleister, medizinische Versorgungseinrichtungen bis hin zum Kreiskrankenhaus generieren zudem viele Arbeitsplätze und haben dazu beigetragen, dass sich Bitburg und seine Umgebung auch wirtschaftlich gut entwickelt hat.

Dazu trägt auch die sehr gute Verkehrsanbindung bei

Die Anschlussstelle der A 60 liegt etwa in der Mitte der Verbindung Bitburg - Neidenbach, der B51.

Sie erreichen Trier oder Wittlich in ca. 30 Min., Luxemburg Stadt in 60 Min. Köln oder Lüttich in 1,5 Std.

**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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	345,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



MB3 Ansicht Südseite



# Exposé - Galerie



MB6 Garagenzufahrt



MB10-1 Küche



MB4 Ansicht Ostseite



# Exposé - Galerie



MB10-2 Küche -Zug. Terrasse



MB13-1 Badezimmer



MB5 Hoffläche



# Exposé - Galerie



MB13-2 Badezimmer



MB19 Werkstatt-Brennstofflager



MB7 Garage

# Exposé - Galerie



MB22 Heizungsanlage



MB23 Heizöllager



MB8 Dacheindeckung



# Exposé - Galerie



MB9 Eingang-Diele



MB9-1 Eingang-Diele

# Exposé - Galerie



MB10 Wohnküche



MB11 Wohn-Essbereich



# Exposé - Galerie



MB12 Wohn-Essbereich



MB12-1 Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



MB13 Badezimmer



MB14 Flur OG



# Exposé - Galerie



MB15Schlafzimmer 1



MB16 Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



MB16-1 Schlafzimmer 2



MB17 Schlafzimmer 3



# Exposé - Galerie



MB18 Ausblick aus Schlafzimmer



MB19-1 Brennstofflager Anbau



# Exposé - Galerie



MB20 Werkstatt



MB21 Heizungskeller