

## Einfamilienhaus in Talling

**Thalfang/Talling am Erbeskopf - großes Haus für kleines Geld - ideal für den handwerklichen Allrounder**



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. HS000386

### Einfamilienhaus

Verkauf: **99.500 €**

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

54426 Talling  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1930	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	818,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: H
- erstellt am: 24.07.2023
- gültig bis: 24.07.2033
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 347,25 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Holz
- Baujahr: 1930

-----  
Das zum Verkauf stehende, einseitig angebaute Haus wurde ursprünglich Anfang der 1930er Jahre in Massivbauweise errichtet. Ein Teil diente bis in die 2010er Jahre als kleiner landwirtschaftlicher Betrieb, der größere Teil als Wohnraum.

Ab dann wurde das Gebäude zu einem reinen Wohnhaus umfunktioniert und bereits teilweise saniert.

Insgesamt stehen rd. 133 qm Wohn- und 175 qm Nutzfläche auf 818 qm Grund und Boden zur Verfügung.

Die jetzigen Eigentümer haben bereits viel getan um ein schmuckes Wohnhaus daraus zu machen, aber es gibt noch einiges zu tun und so ist dieses Haus ideal für jemanden, der handwerklich geschickt ist und sein persönliches "Projekt" in Angriff nehmen möchte..

Das Haus steht ein wenig zurückgesetzt von der Ortsstraße, über die, seitdem die Ortsumgehung gebaut wurde, nur wenig Verkehr fließt.

Derzeit gibt es noch keine befestigte Zuwegung von der Ortsstraße zum Haus und so gelangen Sie über eine Grünfläche die das Haus auf drei Seiten umgibt, zum Hauseingang.

Von dort geht es über eine kleine Treppe ins Innere des Hauses und Sie gelangen zunächst in die Diele, von der das Wohnzimmer und eine geräumige Wohnküche betreten werden können.

Auch die Zugänge zur Haustreppe, die in die oberen Stockwerke führt, und zum Keller, in dem zwei größere Vorratsräume und ein alter Gewölbekeller zur Verfügung stehen, befinden sich in der Diele.

Linker Hand vom Eingang befindet sich zudem der Eingang zum ehemaligen Stall, von dessen ursprünglicher Nutzung nur noch bauliche Merkmale wie die Futterküche oder die Plätze fürs Vieh, zeugen. Alle diese Räume sind geräumt und besenrein.

Die Haustreppe führt Sie ins 1. OG. Hier sind 2 Schlafzimmer, eines davon mit angrenzendem Ankleidezimmer eingerichtet, sowie ein modernes Badezimmer.

Der weitere, größere Teil dieser Etage ist Speicher und kann entsprechend ausgebaut werden. Vorbereitungen dazu wurden bereits durchgeführt.

Im 2. OG bzw. im Dachgeschoss befinden sich drei zusätzlich Zimmer und ein weiterer, nicht ausgebauter Speicher

## **Ausstattung**

Die Wände sind verputzt, einfach tapeziert und / oder gestrichen.

Die Böden sind mit Laminat ausgelegt oder behielten - in den oberen Stockwerken - den alten aber gut erhaltenen Dielenboden.

Viele Details im Haus, wie z.B. dieser Dielenboden oder das alte Holzgeländer und die sehenswerten Innentüren und nicht zuletzt der alte Gewölbekeller, verleihen dem Haus einen besonderen Charme und sind es wert erhalten zu bleiben.

Es benötigt sicherlich Arbeit und natürlich auch Investitionen um aus diesem Haus Ihr Schmuckstück zu machen, aber schon mit ein wenig "Kosmetik" ist es bewohnbar zu machen und Sie können es Schritt für Schritt zum Ihrem neuen Heim ausbauen.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten:

Kellergeschoss:

2 Kellerräume

1 alter Gewölbekeller

Erdgeschoss:

1 Diele

1 Wohnküche

1 Wohnzimmer

1 Abstellraum

ehemalige Stallungen auf der Rückseite

1. Obergeschoss:

1 Diele

2 Schlafzimmer - eines mit Ankleidezimmer

1 Badezimmer mit Badewanne, Toilette, Handwaschbecken, Fenster

1 großer ausbaufähiger Speicher

2., Obergeschoss/ Dachgeschoss

1 Diele

2 Schlafzimmer

1 Arbeitszimmer

1 weiterer ausbaufähiger Speicher

darüber ein begehbare Dachboden

Außenanlage:

große Wiesenfläche, z.T. alter Baumbestand, Sträucher

Herzlich willkommen in Ihrem Projekt.

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Keller, 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

Das Haus steht in der Ortsmitte von Talling, einer 225 Einwohner zählenden Gemeinde in der VG Thalfang im Landkreis Bernkastel Wittlich.

Die Landschaft der Region ist geprägt von den ausgedehnten Wäldern des Hunsrücks, landwirtschaftlichen Nutzflächen und großflächigen Feldern und Wiesen

und dem mit 816 mtr. höchsten Berg des Landes Rheinland-Pfalz: dem nur 4 km entfernten Erbeskopf.

Der die Landschaft überragende Erbeskopf, auf dem in guten Wintern ausreichend Schnee liegt um Wintersport treiben zu können, ist Teil des Nationalparks Hunsrück-Hochwald und das ideale Revier für Naturfreunde.

Talling ist heute eine Gemeinde, die in erster Linie als "Wohnort" gilt. Es gibt leider keinerlei Versorgungs- oder Freizeiteinrichtungen, dafür aber eine intakte Dorfgemeinschaft, die über die Vereine Kontakt zu den Menschen im Ort hält und übers Jahr einige Aktivitäten entwickelt.

Deshalb ist Thalfang das eigentliche Versorgungszentrum. Das Mittelzentrum ist per Auto in wenigen Minuten zu erreichen und bietet alle Einrichtungen, die man zur Versorgung mit den Produkten des täglichen Bedarfs benötigt.

Dazu zählen mehrere Supermärkte, eine kleine aber gut aufgestellte Gastronomie, verschiedene soziale Einrichtungen, eine gute medizinische Versorgung, eine Gesamtschule und Kitas und natürliche div. Handwerks- und Gewerbebetriebe aller Art.

Das nahe Trier mit seiner römischen Vergangenheit und das Moseltal mit vielen bekannten Weinorten wie Bernkastel, Cochem usw. Luxemburg, oder die Edelsteinmetropole Idar-Oberstein, liegen in der näheren Umgebung.

Verkehrsmäßig sind die Ortschaften Thalfang bzw. Talling ebenfalls gut angebunden. Die Autobahn A 1/ 62 Trier-Kaiserslautern, bzw. Trier-Saarbrücken, ist nur 8 Kilometer entfernt und die Hunsrückhöhenstraße Trier-Mainz führt in nur wenigen 100 Metern am Ort vorbei.

Der Flughafen Hahn ist in 30 Min. erreicht.

Alles in Allem liegt Talling vielleicht etwas abseits, aber dennoch mittendrin.

### **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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	347,25 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



PB4 Ansicht Straßenseite

# Exposé - Galerie



PB5-1 Zugang zum Grundstück-Ha



PB12 Trppe zum OG

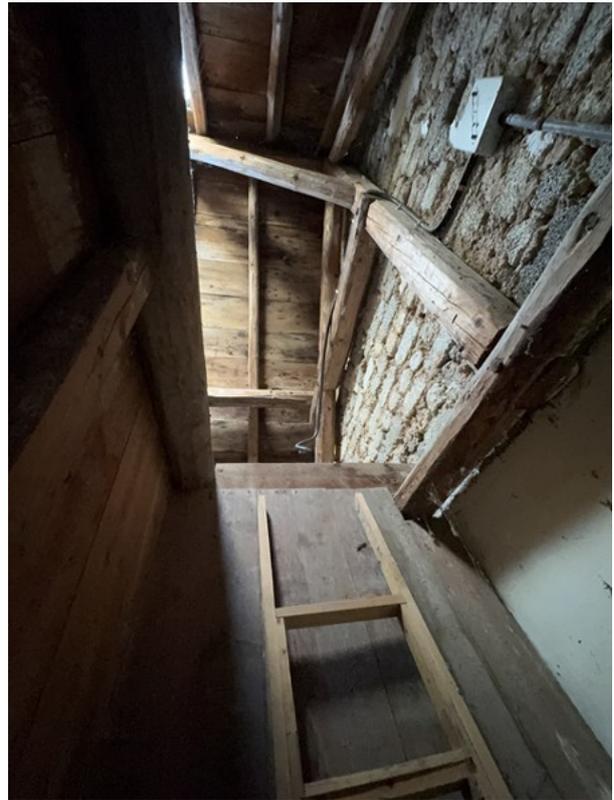


PB5 Ansicht Durchgang z. Straß

# Exposé - Galerie



PB12-1 Flur 1. OG



PF20 Aufgang zum Spitzboden



PB6 Ansicht Rückseite

# Exposé - Galerie



PB7 Diele EG m. Eingang



PB7-1 Diele -Treppenhs. EG

# Exposé - Galerie



PB8 Wohnbereich EG



PB8-2 Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



PB9 Wohnküche EG



PB9-1 Wohnküche EG

# Exposé - Galerie



PB10 ehem. Futterküche EG



PB10-1 ehem. Futterküche

# Exposé - Galerie



PB11 ehem. Stall



PB11-1 ehem. Stallbereich

# Exposé - Galerie



PB12-2 Flur 1. OG



PB13 Schlafzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



PB13-1 Schlafzimmer 1. OG



PB13-2 Schlafzimmer m. Ankleid

# Exposé - Galerie



PB13-3 Ankleiderzimmer 1.OG



PB14 Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



PB14 Schlafzimmer 1. OG

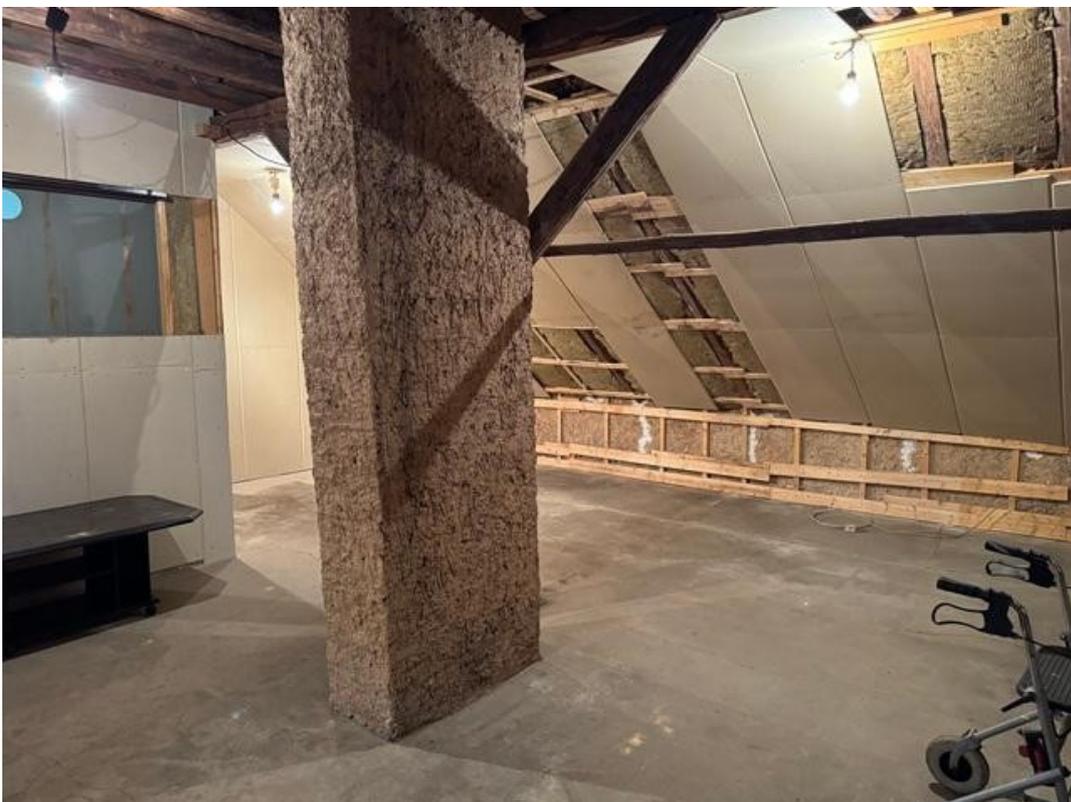


PB15 nicht ausgeb. Teil im 1.

# Exposé - Galerie



PB15-1 nicht ausgeb. Teil im 1



PB15-2 nicht ausgeb. Teil im 1

# Exposé - Galerie



PB15-3 nicht ausgeb. Teil im 1



PB15-4 nicht ausgeb. Teil im 1

# Exposé - Galerie



PB16 Flur DG



PB16-1 Flur DG

# Exposé - Galerie

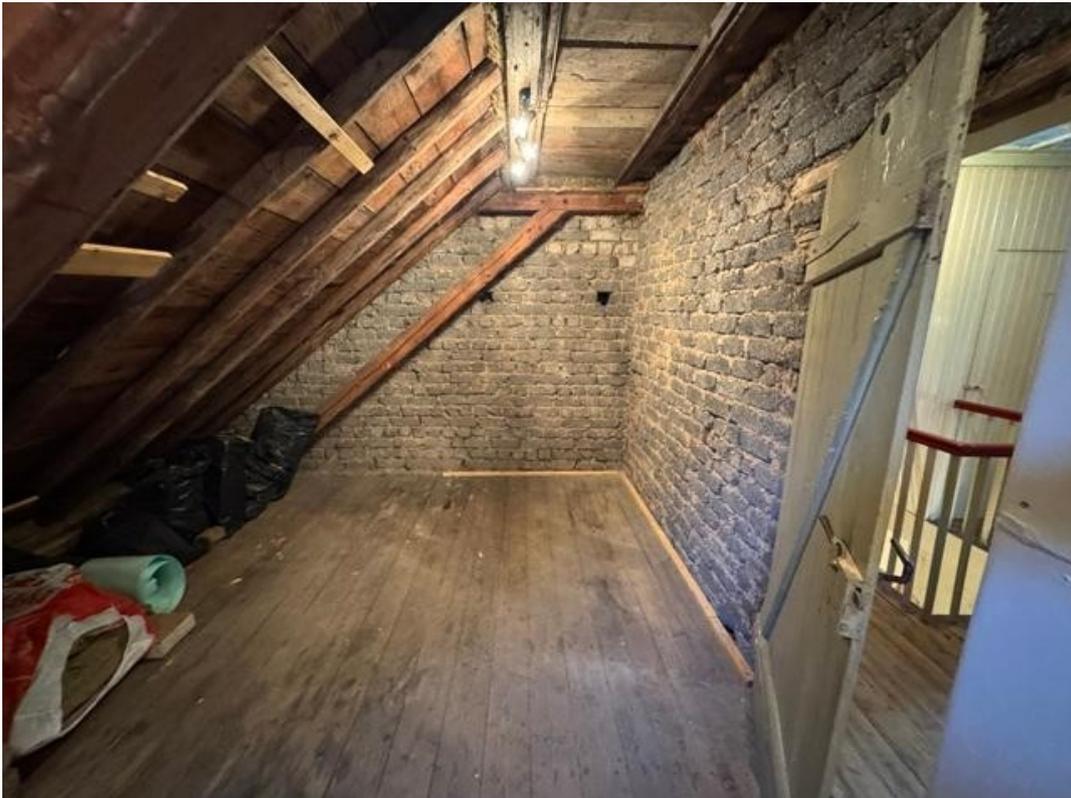


PB17 Schlafzimmer DG



PB18 Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



PB19 Speicher