

## Bauernhaus in Hinzert-Pöler

**Achtung Handwerker - Grosses Wohnhaus mit Scheune Hinzert-Pöler**  
**Zuschuss 30.000 EUR möglich**



Objekt-Nr. PEFHPO205A

**Bauernhaus**

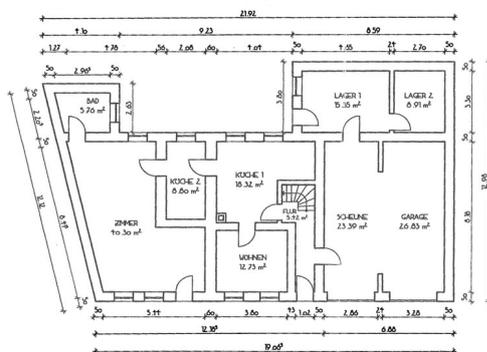
Verkauf: **49.000 €**

Ansprechpartner:  
 Norbert Scherf  
 Telefon: 0651 978780

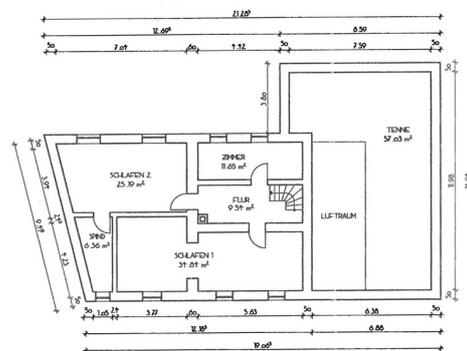
54421 Hinzert-Pöler  
 Rheinland-Pfalz

Grundstücksfläche	378,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	178,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	nach Absprache		

**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Achtung Handwerker - Einfamilienhaus mit viel Platz und Ausbaureserve im Dachgeschoß sowie Scheune in Hinzert-Pöler. Zuschuß von 30.000 EUR über Dorferneuerung möglich

Großzügiges Einfamilienhaus mit Garage und Scheunenanteil in Hinzert-Pöler.

Das Anwesen kann als Einfamilienhaus oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (separater Zugang) genutzt werden .

Im Wohnhaus befindet sich im Erdgeschoß das Eßzimmer von ca. 19 m<sup>2</sup> mit angrenzender Küche von ca. 9 m<sup>2</sup>, ein Kinderzimmer von ca. 12 m<sup>2</sup>, das Bad sowie das Wohnzimmer von ca. 41 m<sup>2</sup>. Das Wohnzimmer hat eine Nebeneingangstür.

Im Obergeschoß erreichen Sie vom zentralen Flur von ca. 10 m<sup>2</sup> einen großen weiteren Wohnraum von ca. 35 m<sup>2</sup>, das große Elternschlafzimmer von ca. 25 m<sup>2</sup> mit zusätzlicher Ankleide sowie ein Kinderzimmer/Büro von ca. 12 m<sup>2</sup>.

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut Hier ist große Ausbaureserve vorhanden..

Neben dem Haus befindet sich eine ehemalige Scheune mit integrierter Garage und zwei Lagerräumen. In den oberen Ebenen sind weitere Ausbaureserven vorhanden.

Vor dem Haus befinden sich mehrere Parkmöglichkeiten, Rückseitig ist ein kleiner Garten.

Es ist eine umfassende Sanierung erforderlich. Die Beheizung erfolgt mit Holzeinzelöfen.

Die Kreisverwaltung hat eine Förderung über das Dorferneuerungsprogramm in Aussicht gestellt. Hier werden 35 % der anerkannten Kosten gefördert - bis zu einem Betrag von 30.000 EUR.

Das Haus ist ideal für einen handwerklich begabten Käufer, der durch Eigenleistungen Eigentum schaffen kann.

Im Objekt ist über die Telekom Internet mit 100 mbDownload und 40 mb Upload bzw. über Eon Glasfaser möglich.

## Ausstattung

Großzügiges Einfamilienhaus mit Garage und Scheunenanteil in Hinzert-Pöler.

Das Anwesen kann als Einfamilienhaus oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (separater Zugang) genutzt werden .

Im Wohnhaus befindet sich im Erdgeschoß das Eßzimmer von ca. 19 m<sup>2</sup> mit angrenzender Küche von ca. 9 m<sup>2</sup>, ein Kinderzimmer von ca. 12 m<sup>2</sup>, das Bad sowie das Wohnzimmer von ca. 41 m<sup>2</sup>. Das Wohnzimmer hat eine Nebeneingangstür.

Im Obergeschoß erreichen Sie vom zentralen Flur von ca. 10 m<sup>2</sup> einen großen weiteren Wohnraum von ca. 35 m<sup>2</sup>, das große Elternschlafzimmer von ca. 25 m<sup>2</sup> mit zusätzlicher Ankleide sowie ein Kinderzimmer/Büro von ca. 12 m<sup>2</sup>.

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut Hier ist große Ausbaureserve vorhanden..

Neben dem Haus befindet sich eine ehemalige Scheune mit integrierter Garage und zwei Lagerräumen. In den oberen Ebenen sind weitere Ausbaureserven vorhanden.

Vor dem Haus befinden sich mehrere Parkmöglichkeiten, Rückseitig ist ein kleiner Garten.

Es ist eine umfassende Sanierung erforderlich. Die Beheizung erfolgt mit Holzeinzelöfen.

Die Kreisverwaltung hat eine Förderung über das Dorferneuerungsprogramm in Aussicht gestellt. Hier werden 35 % der anerkannten Kosten gefördert - bis zu einem Betrag von 30.000 EUR.

Das Haus ist ideal für einen handwerklich begabten Käufer, der durch Eigenleistungen Eigentum schaffen kann.

Im Objekt ist über die Telekom Internet mit 100 mbDownload und 40 mb Upload bzw. über Eon Glasfaser möglich.

**Weitere Ausstattung:**

Garten

## **Sonstiges**

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin !

Gerne sind wir Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Finanzierung behilflich,

Familien mit Kindern haben die Möglichkeit günstige öffentliche Darlehen über die ISB Rheinland-Pfalz ab 2,55 % mit einer Zinsbindung ab 20 Jahren sowie einen Tilgungszuschuß von bis zu 7,5 % zu erhalten.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter [www.scherf-immobilien.de](http://www.scherf-immobilien.de)

## **Lage**

Hinzert-Pörlert. Idyllischer Wohnort im Hochwald

Die Stadt Trier erreichen Sie in ca. 25 Autominuten. Hermeskeil, als Mittelzentrum, ist in wenigen Autominuten erreichbar. Hier sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden.

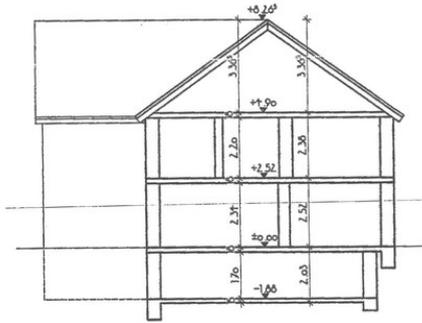
Das Objekt befindet sich in ruhiger Ortslage in Hinzert-Pörlert, Bahnhofstraße 5

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Galerie

Schnitt



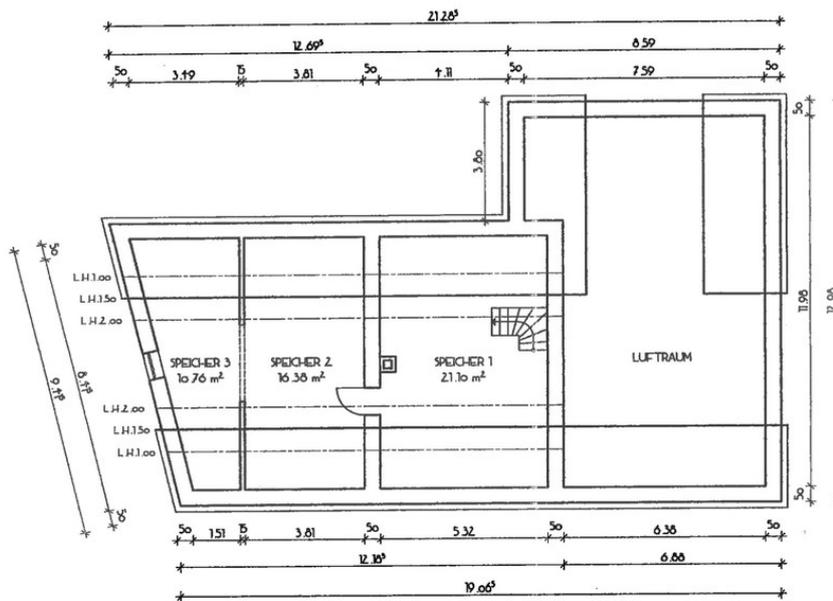
Schnitt

## WOHNFLÄCHEN BERECHNUNG

Erdgeschoss					
Bad:	2,964	+	2,449	* 0,50 * 2,13	= 5,76 m <sup>2</sup>
Flur:	0,90	*	4,42		
	4,92	*	0,12		
	0,74	*	1,15		= 5,42 m <sup>2</sup>
Küche 1:	0,50	*	3,91		
	2,29	*	2,75		
	4,75	*	2,12		= 18,33 m <sup>2</sup>
Küche 2:	2,08	*	4,23		= 8,80 m <sup>2</sup>
Wohnen:	3,35	*	3,80		= 12,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,78	+	2,80	* 0,50 * 8,18	= 40,29 m <sup>2</sup>
	2,64	*	3,52		
<b>Wohnfläche Erdgeschoss gesamt</b>					<b>= 91,33 m<sup>2</sup></b>
Obergeschoss					
Flur:	0,90	*	0,70		
	0,50	*	1,60		
	2,10	*	3,37		
	0,88	*	1,20		= 9,54 m <sup>2</sup>
Schlafen 1:	0,714	*	3,77		
	3,386	*	3,77		
	0,60	*	1,94		
	3,23	*	5,63		= 34,83 m <sup>2</sup>
Schlafen 2:	7,04	+	6,113	* 0,50 * 3,83	= 25,19 m <sup>2</sup>
Spind:	2,045	+	1,05	* 0,50 * 4,11	= 6,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,07	*	5,63		= 11,65 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Obergeschoss gesamt</b>					<b>= 87,57 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gesamt</b>					<b>= 178,90 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche

## Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Treppe



P1080207

# Exposé - Galerie



P1080220



P1080221

# Exposé - Galerie



P1080222



P1080241

# Exposé - Galerie



P1080228



P1080230

# Exposé - Galerie



P1080232



P1080234

# Exposé - Galerie



P1080235



P1080237

# Exposé - Galerie



P1080238



P1080219