

Exklusives Einfamilienhaus mit einzigartigem Ausbaupotenzial



Ansicht Osten



Ansicht Norden



Ansicht Nord Ost

Objekt-Nr.: 25017

Preis:	235.000 €
Wohnfläche ca.:	128 m ²
Grundstück ca.:	912 m ²
Haustyp:	Einfamilienhaus
Provision:	3,57% des Kaufpreises, inkl. Mehrwertsteuer, Provisionspflichtig: ja



Objektbeschreibung: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Einfamilienhaus, das nicht nur durch seine großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch seine außergewöhnlichen Möglichkeiten begeistert.

Das 1961 erbaute Wohnhaus präsentiert sich auf einem weitläufigen Grundstück von 912 m² und wurde über die Jahre liebevoll modernisiert. 1965 erweiterte ein zweigeschossiges Stallgebäude in massiver Bauweise das Anwesen. Heute bietet es Platz für Garage und Werkraum, während der ehemalige Heuboden im Obergeschoss enormes Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum eröffnet – perfekt für ein großzügiges und lichtdurchflutetes Familienwohnzimmer mit fantastischer Aussicht über den Ort.

Die gepflasterte Hofeinfahrt sowie die Flächen vor der Garage bieten Stellplätze für bis zu vier Fahrzeuge. Auf der Westseite wartet ein idyllischer Garten mit Rasenfläche auf Sie – ideal zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Sommerabende. Und das Beste: Bei Bedarf ist hier genügend Platz für den Bau eines weiteren Hauses.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert. Neben der 1999 erneuerten Ölzentralheizung und den Heizöltanks mit einem Restbestand von ca. 2.500 Litern Heizöl, bietet der Keller jede Menge Platz für eine helle und geräumige Waschküche, für Vorräte oder als Abstellfläche. Ein separater Außenzugang sorgt für zusätzlichen Komfort.

Mit 128 m² Wohnfläche auf zwei Etagen, einem ausbaufähigen Heuboden mit ca. 45 m² und einem zusätzlichen Dachboden für Stauraum eröffnet dieses Haus nahezu grenzenlose Möglichkeiten. Dank moderner Badezimmer auf beiden Ebenen ist auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus problemlos realisierbar.

Ausstattung:

Dieses Haus passt sich Ihren Wünschen an – egal ob großzügiges Familienheim oder Zweifamilienhaus:

- Erdgeschoss: 64 m² Wohnfläche mit Potenzial zur Erweiterung um weitere 45 m².
- Dachgeschoss: 64 m² helle und freundliche Wohnfläche mit drei Zimmern, Küche und modernem Wannenbad.
- Beheizung: zentrale Öl-Heizanlage, die das gesamte Haus zuverlässig versorgt.

Hier verbinden sich gemütliche Wohnatmosphäre und praktischer Raum für Familie, Beruf und Hobbys.

Lage:

Ein echtes Highlight ist die Lage: absolut ruhig und grün, ohne Durchgangsverkehr – und dennoch hervorragend angebunden. Nur 150 Meter entfernt sorgt die L2 für eine schnelle Verbindung, während Sie in Ihrem Zuhause die Ruhe und Sonne in vollen Zügen genießen können.

Der Ort selbst bietet eine Kindertagesstätte, während Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Speicher (4 km) zu finden sind. Die Kreisstädte Wittlich, Bitburg und Trier erreichen Sie in etwa 25 km – nah genug für Arbeit, Kultur und Freizeit, weit genug für entspanntes Wohnen im Grünen.

Dieses Einfamilienhaus ist weit mehr als nur ein Zuhause – es ist eine Investition in Ihre Zukunft. Mit sofortigem Einzug, einzigartigem Ausbaupotenzial und einem traumhaften Grundstück vereint es Komfort, Freiheit und Gestaltungsvielfalt.

Hier wartet Ihr Platz zum Ankommen, Wohlfühlen und Träumen.

Sonstiges:

Diese Immobilie wird von uns im qualifizierten Makleralleinauftrag angeboten.

Bei allen Angaben handelt es sich um Angaben des Eigentümers bzw. Dritter. Trotz gründlicher Prüfung aller Informationen und Daten übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, sowie die Verfügbarkeit des Angebotes.

Für diese Immobilie stellen wir Ihnen einen digitalen 360°-Rundgang zur Verfügung, anhand dessen Sie einen besseren Einblick in Aufteilung und Ausstattung dieses Hauses erhalten können.

Sollte das von Ihnen bevorzugte Immobilienportal aus technischen Gründen den digitalen Rundgang nicht anzeigen, schauen Sie einfach auf unserer Webseite WWW.IMMMO.EXPERT

Wenn Sie mehr über dieses Anwesen in toller Lage erfahren möchten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Provision:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.

AGB:

Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.

Sonstiges:

Die Präsentation dieser Immobilie hat Ihnen gefallen? Dann lassen Sie uns auch Ihr Haus perfekt in Szene setzen. Mit unserer Expertise machen wir Ihren Verkauf zum Erfolg – sprechen Sie uns an!



Ansicht Süden



Straßenansicht



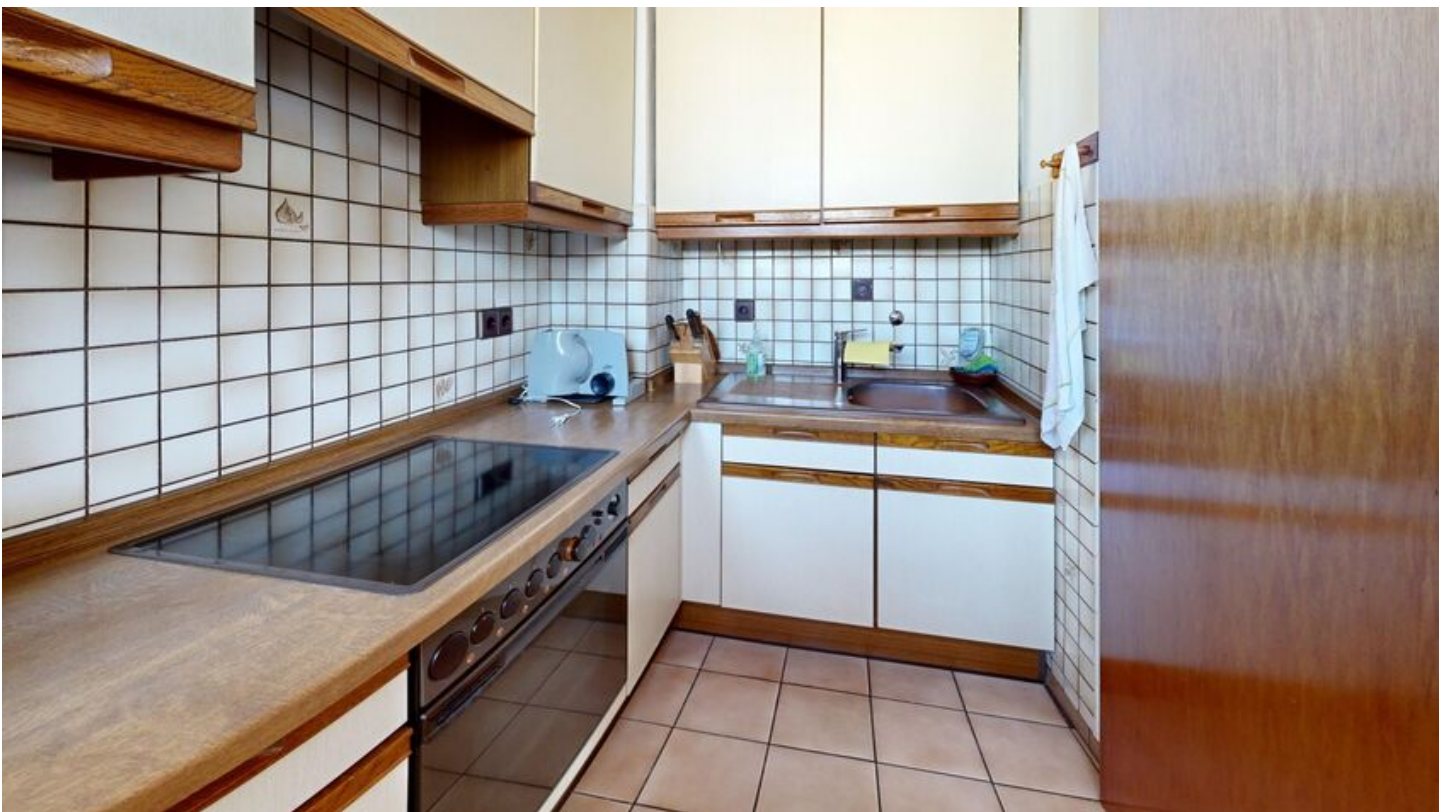
Grundstücksübersicht



Hoffläche mit Eingängen in den Keller, Werkraum, Garage



Erdgeschoss: Esszimmer



Erdgeschoss: Küche



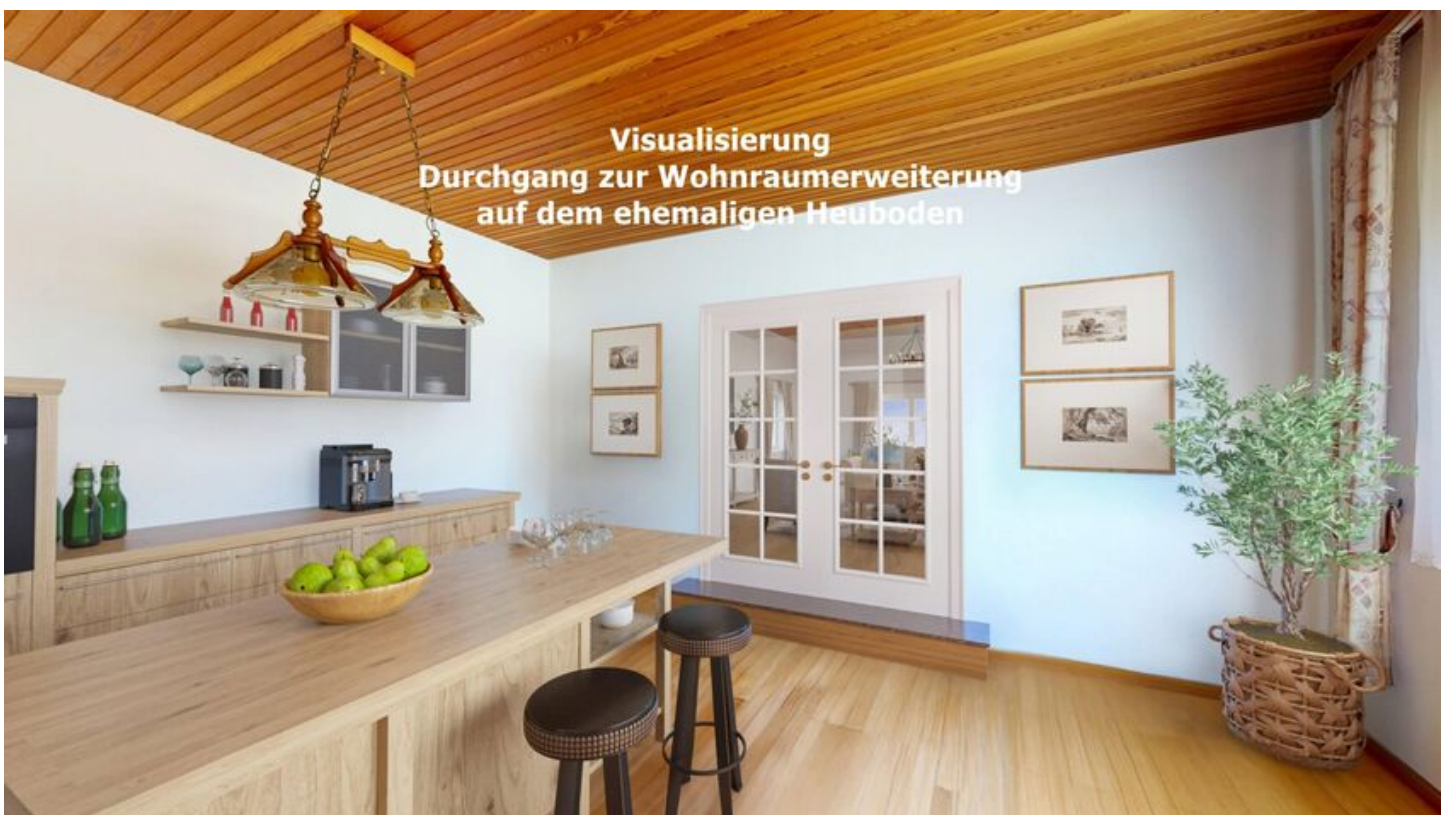
Erdgeschoss: Bad



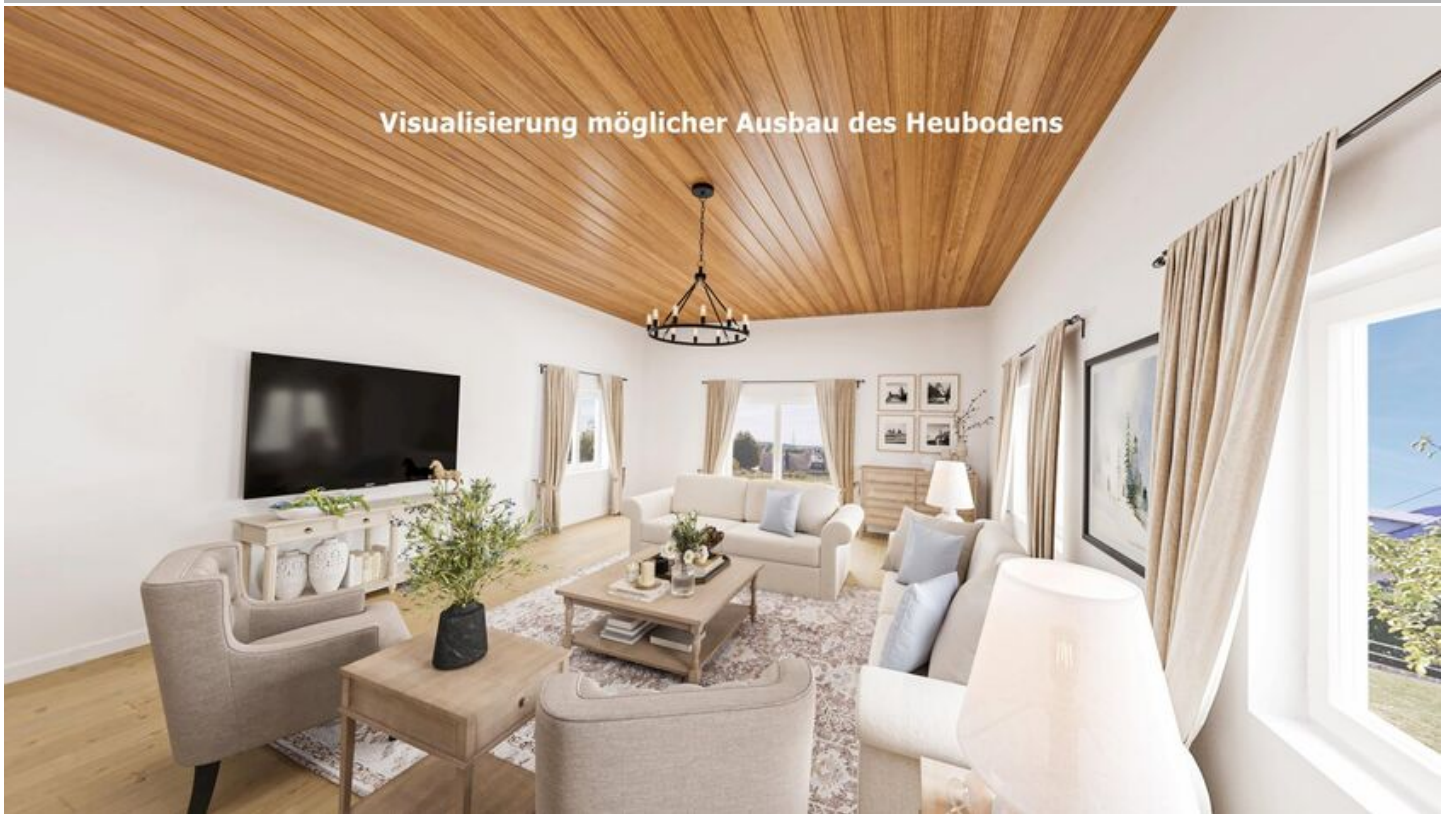
Erdgeschoss: Wohn/Schlafraum



Erdgeschoss: Wohnzimmer



Visualisierung Durchgang zur Wohnraumerweiterung



Visualisierung möglicher Ausbau des Heubodens

Visualisierung mögliche Wohnraumerweiterung



aktueller Ausbaustand des Heubodens mit Blick nach Süden

Heuboden - aktueller Stand ohne Ausbau



Visualisierung mögliche Wohnraumerweiterung



Heuboden - aktueller Stand ohne Ausbau



Dachgeschoss: Schlafzimmer 1



Dachgeschoss: Schlafzimmer 2



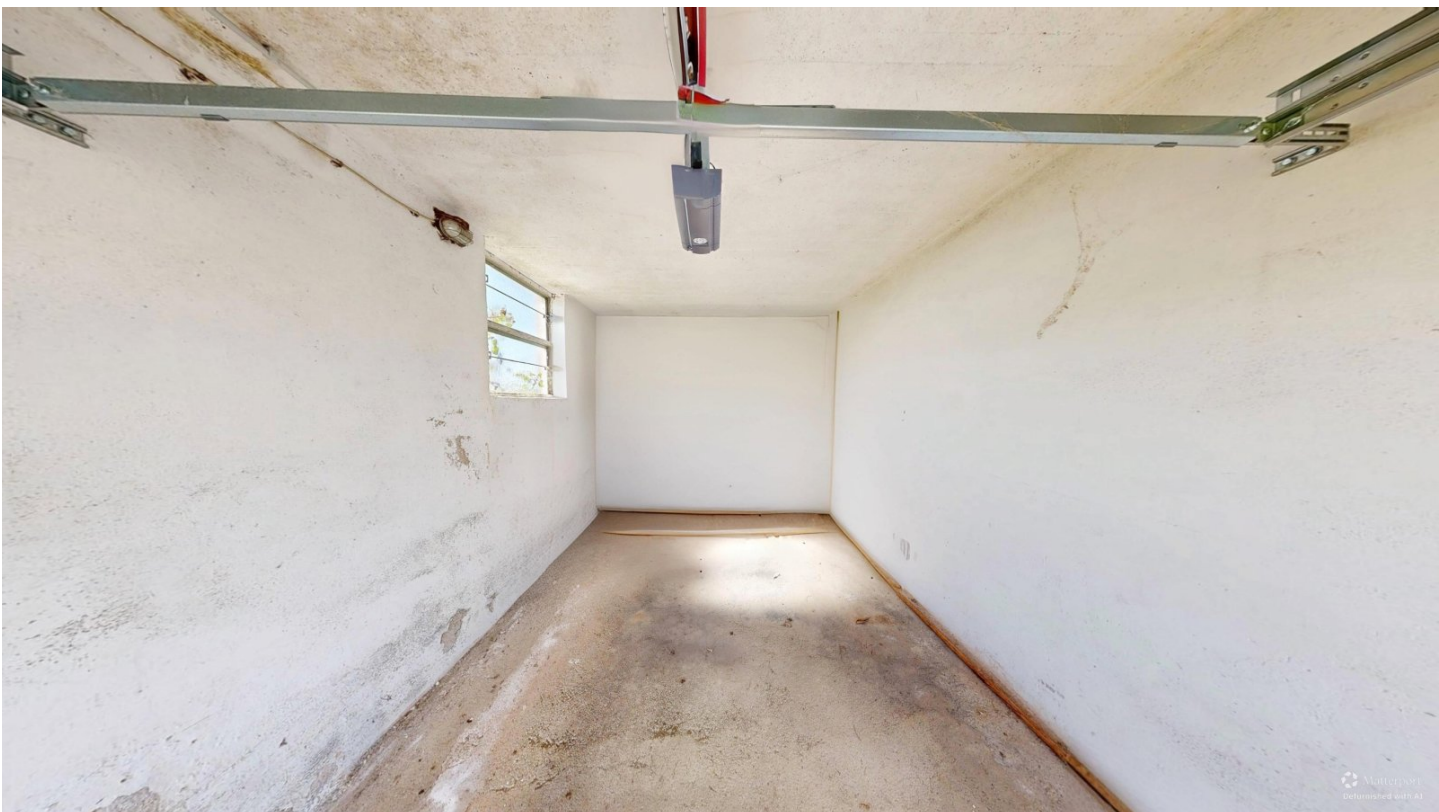
Dachgeschoss: Schlafzimmer 3



Dachgeschoss: Wannenbad



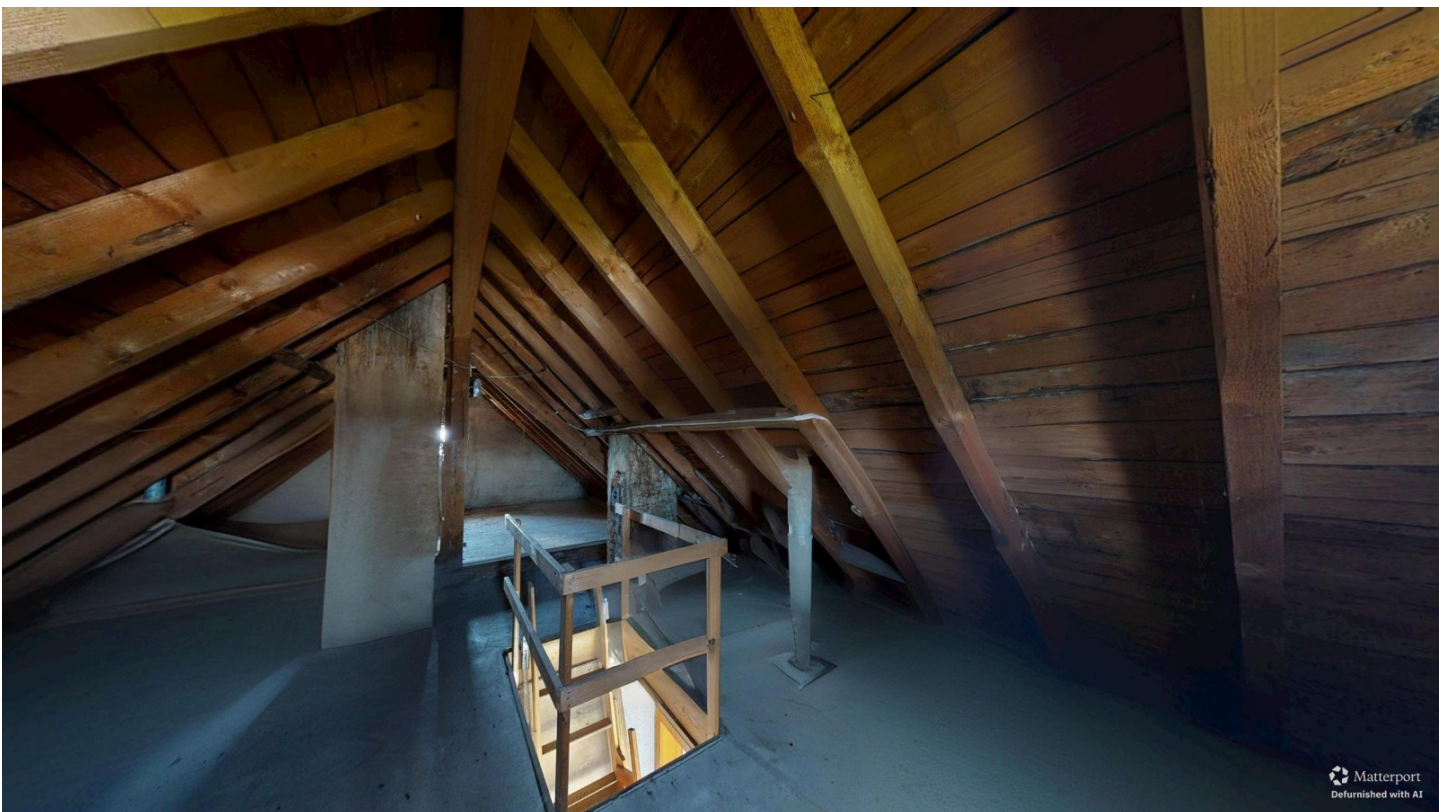
Werkraum (ehemaliger Stall)



Garage mit Sektionaltor



Heizungsanlage, erneuert 1999



Dachboden

Matterport
Defurnished with AI



Immo Expert GmbH
Im Jakobsgarten 17
54492 Zeltingen-Rachtig



Hubert Pazen
mobil +49 176 44411100
info@immo.expert

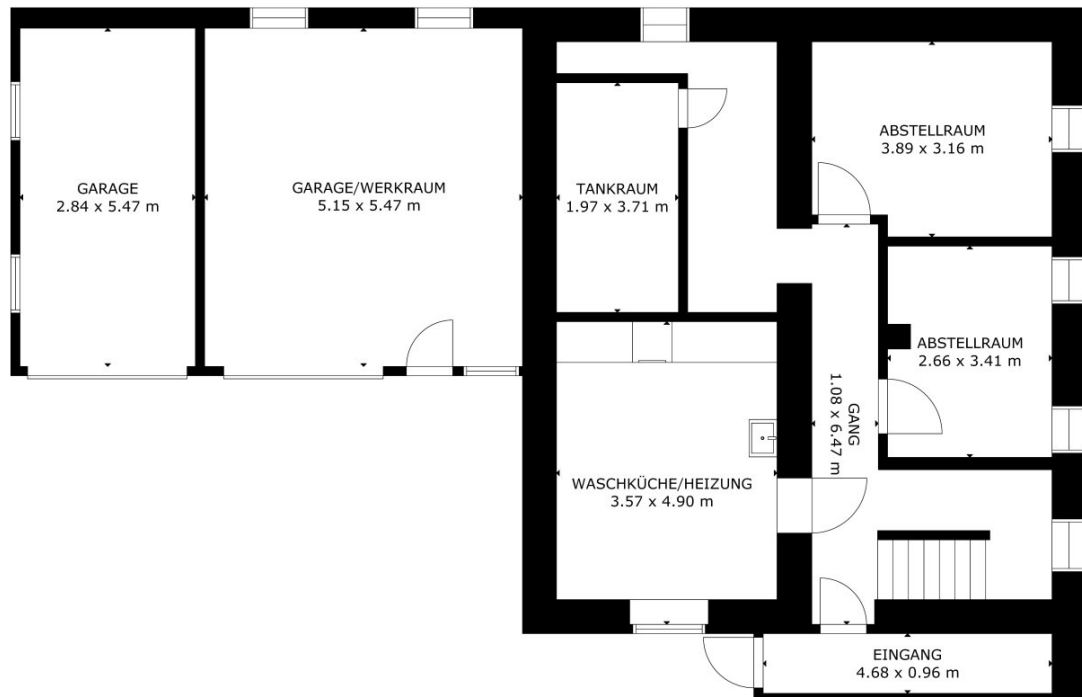




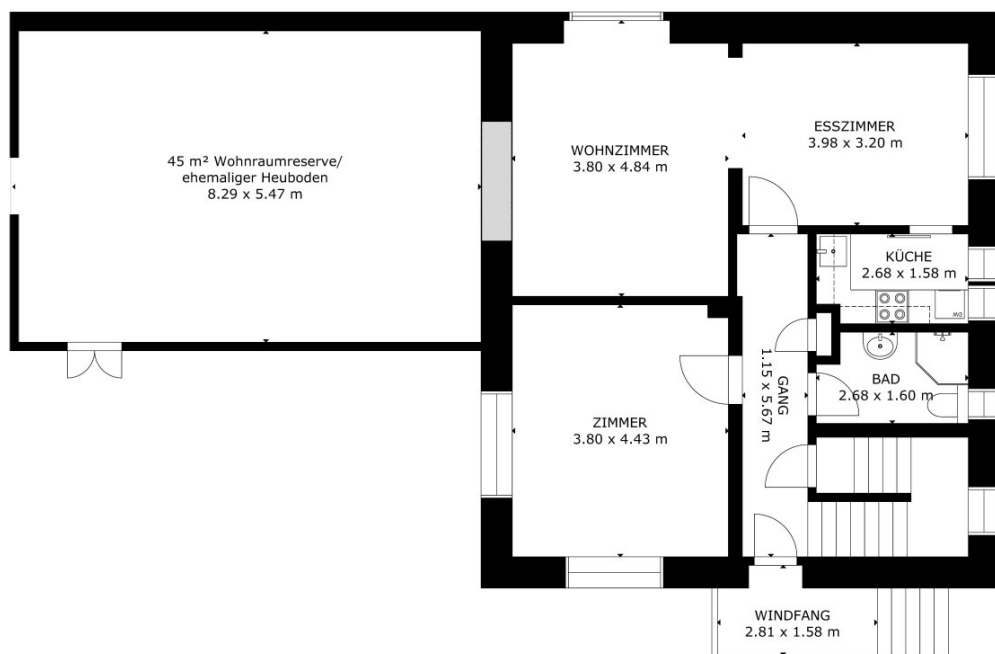
Garten/Baustelle neben dem Haus



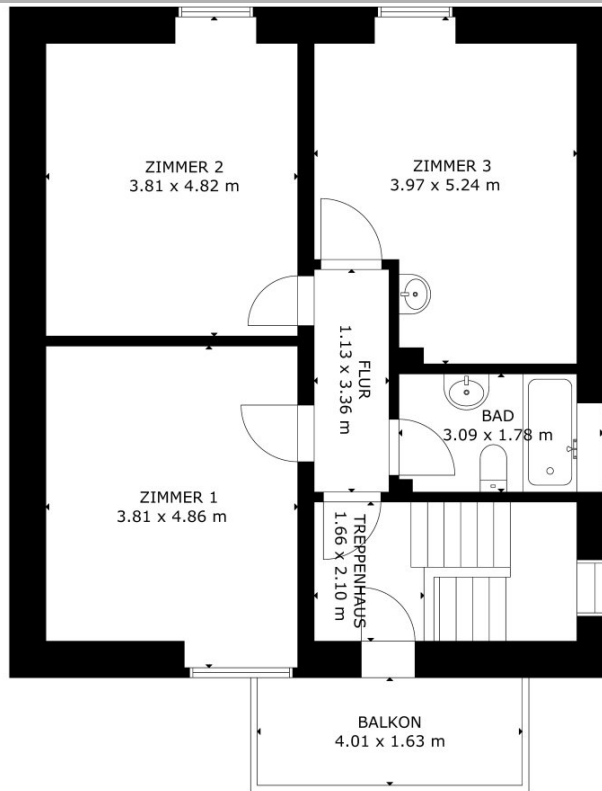
Blick nach Süden



Grundriß Keller



Grundriß Erdgeschoss



Grundriß Dachgeschoss

