

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gusenburg

**PROVISIONSFREI - Großer, charmanter Bungalow mit Untergeschoß - keine Renovierungen, nur einziehen!**



Objekt-Nr. OM-313629

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **549.000 €**

54413 Gusenburg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	628,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Garagen	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI !!! Für Kenner - Gepflegter Bungalow mit Untergeschoß in gehobener Wohngegend

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gusenburg bei Hermeskeil – einem äußerst gepflegten, voll unterkellerten Bungalow, der seit 2016 ständig renoviert wurde und Ihnen auf ca. 160 m<sup>2</sup> - 180 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche viel Raum zur Entfaltung bietet.

Mit insgesamt 5 1/2 Zimmern, darunter 4 gemütliche Schlafzimmer, 2 Bäder, Küche, HWR, AR, Speise, ist dieser Bungalow ideal für Familien oder Paare, die viel Platz wünschen. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und schaffen eine harmonische Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Besonders hervorzuheben ist der stilvolle Wintergarten, der nicht nur als zusätzlicher Wohnraum dient, sondern Ihnen auch die Möglichkeit bietet, das ganze Jahr über die Natur zu genießen.

Die gehobene Ausstattung dieses Bungalows lässt keine Wünsche offen.

Eine hochwertige und lackierte EBK von 2019 (Häcker-Faro) lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten und gesellige Abende mit Freunden zu verbringen.

Die beiden Badezimmer (1. Bad: Doppelwaschbecken, Badewanne, bodenebene Dusche, WC, Fenster; 2. Bad: Waschbecken, Dusche, WC, Fenster) sind ein weiterer Pluspunkt. Da beide Bäder mit Fenstern ausgestattet sind, die Tageslicht hereinlassen, schaffen diese bereits beim morgendlichen Ritual eine angenehme Atmosphäre.

Alle Fenster im UG sind zum Schutz vor Einbruch mit Gittern abgesichert, wie auch alle Lichtschächte mit Sicherungen versehen sind. Wenn das Schließen eines geöffneten / gekippten Fensters mal vergessen wird - kein Problem!

Die Zentralheizung / Brennwertheizung (Buderus-Kessel von 2020) sorgt für wohlige Wärme mit gleichmäßiger Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Die Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen im Wohnzimmer ist vorhanden.

Das gedämmte Dach ist selbstverständlich mit Tonziegeln gedeckt.

Das Haus selbst ist insgesamt so gut gedämmt, dass oftmals nicht nur im Winter, auch in der ungemütlichen Übergangszeit, die Heizkörper kalt sind, obwohl es kuschelig warm im gesamten Haus ist.

Das gesamte Haus weist keinerlei Feuchtigkeit auf!

Folgende Aufteilung ist im Haus vorhanden :

UG :

Flur, 2 Schlafzimmer / Gästezimmer, Bad, Wintergarten, Heizungsraum, Speisekammer, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum

- direkter Zugang zu WiGa und in den Garten; u. z. Tankraum mit integrierter, kleiner Werkstatt

EG :

Flur: offener Wohn- Essbereich mit Zugang zum Balkon und Küche; Badezimmer;

2 Schlafzimmer

Vom Flur aus gelangt man mit einer praktischen und gut begehbaren Zugtreppe zum Dachboden, der sich über die gesamte Fläche des Hauses erstreckt. Hier kann man aufgrund der Giebel- und Firsthöhe sehr gut stehen und gehen. Optimale Abstellmöglichkeiten.

Der Außenbereich umfasst einen pflegeleicht angelegten Garten mit Büschen und Pflanzwerk, ein Gartenhaus mit Freisitz sowie weitere Ruhepole; insgesamt viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Ein Gerätehäuschen steht auch noch parat.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen 2 Garagen, 1 Carport sowie weitere 2 Stellplätze zur Verfügung.

Dieses Haus verbindet modernes Wohnen mit optimaler Raumaufteilung und hochwertigen Materialien - perfekt für Familien, die ein stilvolles und gemütliches Zuhause suchen und schätzen.

KEIN Reparatur- / Renovierungs- und / oder Sanierungsbedarf.

Alle notwendigen Räume auf einer Etage.

EINZIEHEN UND SICH PUDELWOHL FÜHLEN !!!

EINFACH WOHNEN und GENIESSEN !

Energieausweis stammt vom 10.09.2024

gültig bis 09.09.2034

Gebäudenutzfläche 201,6 m<sup>2</sup>

Heizung von 2020

wesentlicher Energieträger Heizöl EL, für Warmwasser Strom-Mix

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 91,6 kWh/(m<sup>2</sup>.a) C = energetisch gut modernisiert!

Grundsteuer-B Bescheid NEU vom 10.02.2025: 286,72 € p.a.

## **Ausstattung**

Ausstattung:

Dieses charmante und ansprechende Haus wurde 1987 erbaut und verfügt über eine Länge von ca. 10 m sowie eine Breite von ca. 10 m. Darin sind die Garagen natürlich NICHT enthalten, diese kommen in ihren Längen und Breiten dazu.

Der Keller wurde in Massivbauweise erstellt. Das EG erhielt ebenfalls eine gegossene Betondecke mit einer engmaschigen, sehr starken Armierung. Erdgeschoß und Speicher sind ein Fertighaus der Fa. Euro-Haus und die Wände sind bekannterweise wie immer von jeher gut gedämmt und entsprechen den heutigen Vorgaben.

Seit 2016 bis in die heutige Zeit wurde IN- und AM Haus ständig renoviert und erneuert:

-2016

kompletter Hausanstrich innen und außen mit allen Holzverkleidungen / Dachrinnen / neue Kunststoffenster mit 3-fach Verglasung in weiß mit abschließbaren Oliven / neue moderne Außenlampen rund um das Haus mit Bewegungsmelder / diverse neue Bodenbeläge / Armaturen Bäder / Glastüren Wohnzimmer und Küche / 1. Garage neues elektrisches Sektionaltor / neue Tankanlage bestehend aus 3 Tanks à 1500 Liter = 4.500 Ltr. Gesamt-Fassungsvermögen mit Geruchssperre, im Tankraum neuer Fußbodenaufbau samt Fliesen, kleine Werkstatt mit Waschbecken und div. Steckdosen, auch Starkstrom.

Neue SAT-Anlage.

- 2017

Carportdach erneuert / EG neue moderne Badezimmermöbel / Heizungssteuerung erneuert / Gartenhaus gestrichen / neues Edelstahlgeländer, gebürstet, rund ums Haus an allen Treppen und Brüstungen angebracht;

- 2018

Außenanlage / Bausanierung: Baugrund neben Garage ausgebaggert, stabilisiert, zusätzliche Entwässerung eingebaut und Boden wieder befestigt / Außen-Betontreppe gesetzt, Plateau mit Entwässerung erstellt, Bodenplatte mit Entwässerung für weitere Garage betoniert; gesamter Hausvorplatz neu gestaltet, Rollrasen gelegt und Platten verlegt.

2. Garage gesetzt mit 2 großen Sektionaltoren (vorne und hinten) und mit Licht und Steckdosen versehen.

-2019

Küchensanierung mit passgenauer Marken-EBK von Häcker-Faro, Echtlack in weiß (keine Lackfolie !) / im Wintergarten sonnen- und hitzeabweisende Plissee-Rollos innen / EG Badezimmer mit bodentiefer Dusche und mit selbstreinigenden Glastüren ausgestattet

- 2020

Einbau BUDERUS Öl-Zentralheizung / Brennwertheizung, derzeit nur ca. 1.700 Ltr. Heizölverbrauch pro Jahr / Kaminaufrüstung zur CO2-Reduzierung /

UG neue Zimmertüren mit modernen Edelstahl-Drückergarnituren sowie eine Glastüre in Büro /Gästezimmer

EG Badezimmer und Treppe ins UG mit neuem Belag versehen

UG: neuer elektronischer Stromzähler eingebaut

- 2021

UG: im Flur zusätzlicher Heizkörper installiert

EG: neuer Elektromotor mit Zeitschaltuhr für den Aussenrollo in der Küche

- 2022

moderner, pflegeleichter WPC-Sichtschutzzaun neben dem Haus mit abschließbarer Zugangstüre in den Garten gesetzt

-2023

Glasfaserkabel ins Haus gelegt und angeschlossen, DSL-Geschwindigkeit bis zu 1.000 Mbits

- 12/ 2024

Tür- Sprech-Öffnungsanlage außen erneuert (mit interner Haussprechanlage)

UG: neue Kunststofffenster und Terrassentüre in weiß mit 3-fach Verglasung und absperrbaren Griffen

EG: neuer, moderner Windfang mit Sicherheitsglas links und rechts neben der Haustüre

Lieber Interessent:

- Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Sie nur dann eine Antwort erhalten, wenn Sie das Kontaktformular vollständig ausgefüllt haben, also mit Vor- und Nachnamen, vollständige Adresse und Telefonnummer.

- Besichtigungen erfolgen nur bei vorheriger Vorlage eines Kapitalnachweises.

Makleranfragen NICHT erwünscht !

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

Gusenburg - ein Ruhepol und dennoch zentral - bietet Ihnen eine ruhige Lage mit Weitblick, umgeben von malerischer Natur, Wiesen und Wäldern.

Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort vom hektischen Alltag.

Sind Sie nicht auch der Meinung, dass ein schönes Haus, die neue Heimat der Familie, auch eine schöne Umgebung haben soll?

Egal, von welchem Standpunkt aus man in eine Richtung blickt:

Jedes Bild gefällt - immer und immer wieder !

Und mittendrin das eigene Traumhaus!

Genau so muss es sein.

Das schönste Haus gefällt dann nicht (mehr), wenn in der Nähe eine hässliche Ruine oder ein Misthaufen steht. Habe ich recht ?

HIER finden Sie IHR neues Zuhause in schöner Umgebung.

Prüfen Sie selbst ....

Das hier angebotene Anwesen befindet sich in einer ruhigen Wohnstrasse, die zudem auch noch eine Sackstrasse ist - also absolut kein Durchgangsverkehr - mit schönen Einfamilienhäusern und ebensolchen gepflegten Vorgärten. Ein MUSS an Umgebung zum wohlfühlen.

Direkt von der Haustüre aus kann man in wenigen Minuten zu Fuß einen Waldspaziergang, Wanderungen in schönster Natur oder auch erlebnisreiche Radtouren unternehmen.

Die Gemeinde Gusenburg und das nur 3 km entfernte Mittelzentrum Hermeskeil sind zudem familienfreundliche Orte mit einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Gusenburg, im malerischen Rheinlandpfalz, hat dadurch eine hohe Lebensqualität, was dieses reizende Fleckchen Erde zu einem begehrten Wohnort macht.

Da auch Trier in nur ca. 30 Autominuten zu erreichen ist, genießt man gerne die Vorzüge des ländlichen Lebens in Reichweite der Großstadt.

Dank der ebenfalls nur in wenigen Minuten zu erreichenden Autobahn A1 und Bundesstraße B52 sind Trier, Luxemburg und auch Kaiserslautern schnell erreichbar, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

Bushaltestellen sind direkt in Gusenburg in nur rund 3 Minuten - auch für die Schulkinder zu weiterführenden Schulen - zu Fuß erreichbar. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und die Grundschule sind direkt in Gusenburg vorhanden. Weiterführende Schulen stehen auch im ca. 3 km entfernten und ebenfalls mit dem Bus gut erreichbaren Hermeskeil zur Verfügung, was die Attraktivität besonders für Familien mit Kindern erhöht.

Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Ort, von Spazierengehen, Wandern und Radfahren bis hin zu Sport-, Tennis-, Musik- oder Schachverein steigern die Lebensqualität und machen die Immobilie für verschiedene Zielgruppen interessant.

Die ruhige und sichere Wohngegend machen Gusenburg zu einem gefragten Wohnort.

Das Vereinsleben wird in Gusenburg groß geschrieben und immer wieder werden im Ort kulturelle Veranstaltungen für Groß und Klein aufgeführt. Hier herrscht gute Nachbarschaft und wohlthuendes Zusammengehörigkeitsgefühl.

Außerdem findet man ein freundliches Bistro, eine gemütliche Pizzeria vor, sowie einen Getränkemarkt.

2x in der Woche werden frisches Brot, Brötchen und Gebäck direkt an die Haustüre geliefert.

Zudem sind 2 Allgemeinärzte, sowie ein Heilpraktiker am Ort.

Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie - wie schon erwähnt - von einer hervorragenden Infrastruktur im ca. 3 km entfernten Hermeskeil. Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Tankstellen, Buszentrum und Ärzte etc. sind ebenfalls vorhanden.

Das Krankenhaus ist gut erreichbar und garantiert Ihnen die nötige Sicherheit für den Fall der Fälle.

Beste Verkehrsanbindungen:

nur ca. 3 km zu A1 und B52

ca. 30 Minuten nach Trier

ca. 45 Minuten nach Luxemburg

ca. 50 Minuten nach Kaiserslautern

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Haustüre mit hochwert. Windfang

# Exposé - Galerie



gepflegter Garten



Südseite mit großem Garten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten m. Sonnenrollo

# Exposé - Galerie



Eingang von innen

# Exposé - Galerie



EG Flur zum WoZi



Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon-Blick in den Garten



Sonnenaufgang - Weitblick

# Exposé - Galerie



tolle Sonnenuntergänge



WoZi Blick zum Essplatz und KÜ

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essplatz, Blick z. WoZi m. Blk.

# Exposé - Galerie



Küche mit EBK, Echtlack!!!



EG kleiner Flur zu SchlZi

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



EG: Bad mit Wanne u. Dusche, WC



EG: Bad m. bodenebener Dusche



EG: Zimmer - Büro/Gast /Musik

# Exposé - Galerie



Abgang zu UG



UG: Flur Blick in Büro u. WiGa

# Exposé - Galerie



UG: 2. Bad mit Dusche, WC



UG: Büro / Gästezimmer1

# Exposé - Galerie



UG: Gästezimmer2



UG: Gästezimmer2

# Exposé - Galerie



UG: Speise / Abstellraum



UG: Heizung und HWR

# Exposé - Galerie



UG: Zählerkasten



Platz für 5 PKW

# Exposé - Galerie



rechte Garage offen



Rückseite Garage

# Exposé - Galerie



Gartenhaus u. große Spielwiese



gemütliches Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Gartenhaus innen



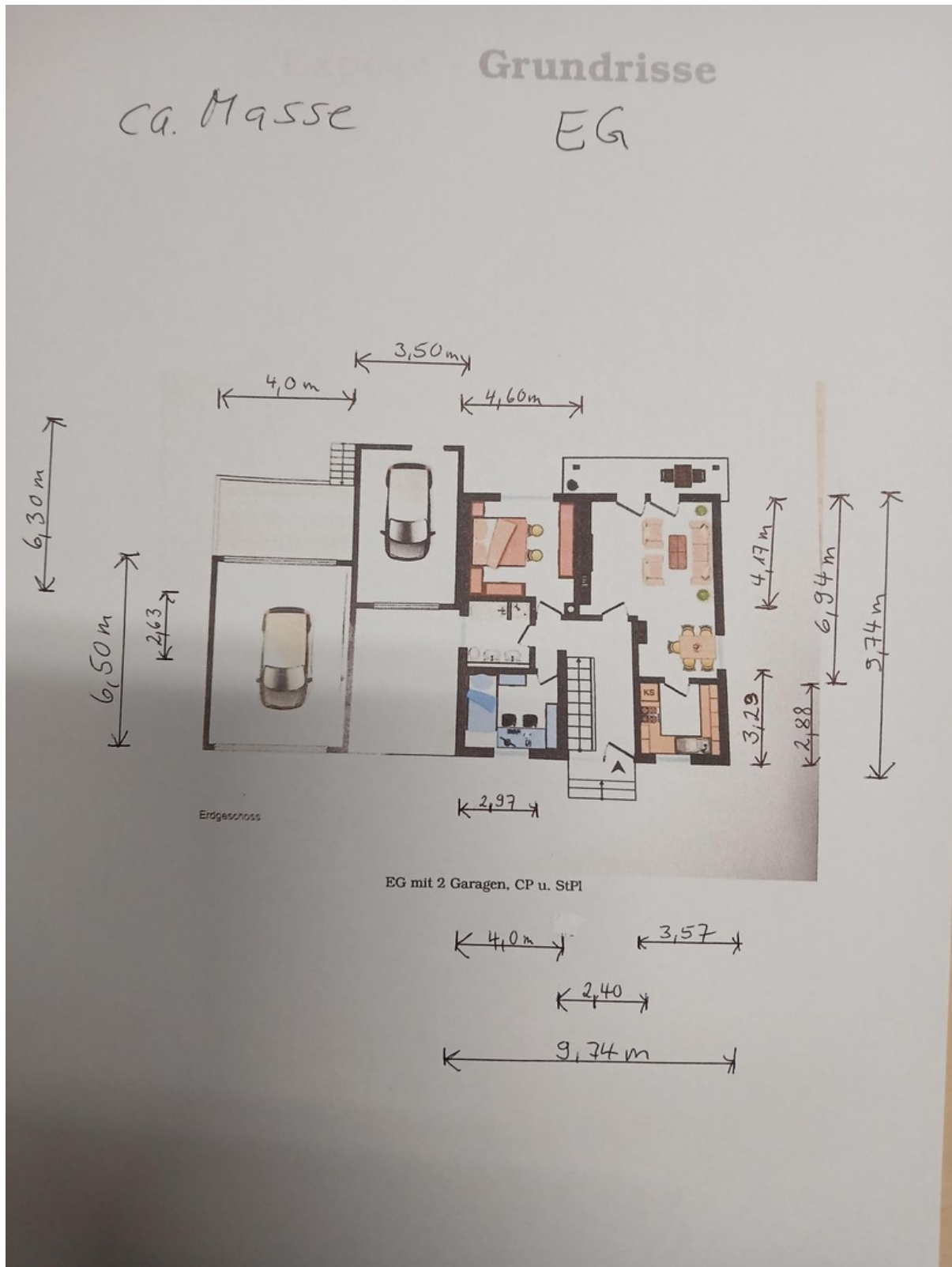
Vorderseite, Zugang in d. Garten

# Exposé - Galerie



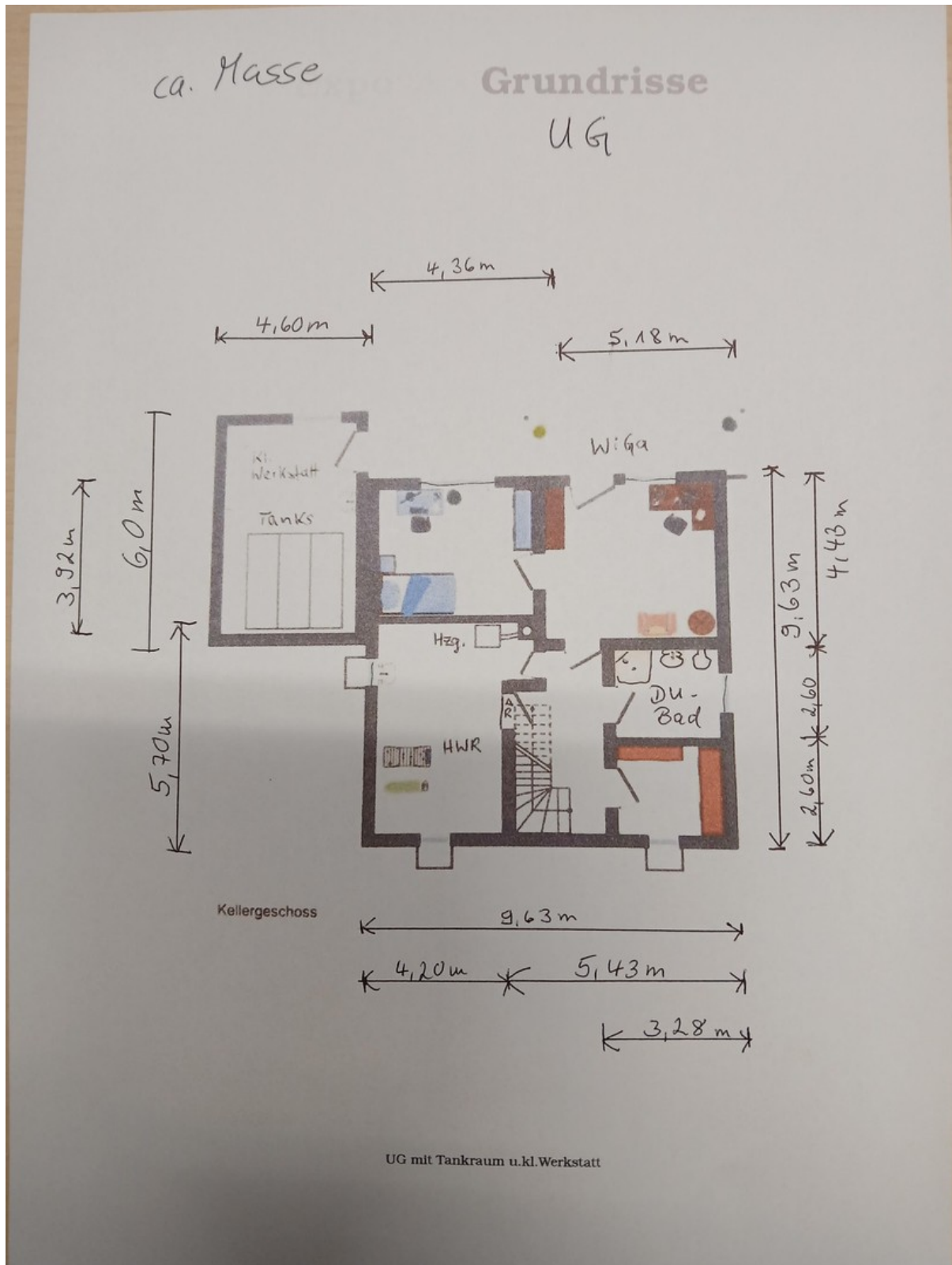
Garten an Hausseite

# Exposé - Grundrisse



Plan, EG mit 2 Garagen

# Exposé - Grundrisse



Plan,UG m.Werkstatt u.Tankraum