

Exposé

Erdgeschosswohnung in Gusterath

**Helle 4,5-ZKB-EG-Wohnung mit Balkon &
Gartenmitnutzung – provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-360457

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **229.000 €**

54317 Gusterath
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,50	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	100,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese geräumige Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten 4-Parteienhauses, das Teil einer kleinen Wohnungseigentümergemeinschaft ist.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Zimmer und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – perfekt für alle, die ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Über nur drei Stufen im hellen Treppenhaus erreichen Sie den Wohnungseingang.

Der einladende Flur bietet ausreichend Platz für Garderobe und führt zu allen Wohn- und Schlafräumen sowie den Sanitärräumen.

Die Wohnung umfasst:

- ein Elternschlafzimmer
- zwei weitere Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- einen separaten Essbereich, offen zum Wohnzimmer
- eine Küche, die vom Wohnraum aus erreichbar ist
- ein Badezimmer mit Wanne und Dusche
- ein separates Gäste-WC
- einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung

Die Küche ist derzeit durch eine Einbauschrankwand vom Essbereich getrennt. Auf Wunsch lässt sich dieser Bereich zu einem modernen, offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich gestalten – ideal für zeitgemäßes Wohnen mit viel Licht und Raumgefühl.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- ein Balkon mit schönem Blick ins Grüne
- ein eigener Kellerraum
- ein fest zugeordneter Stellplatz direkt vor dem Haus
- die Mitnutzung des gemeinschaftlichen Gartens
- ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum im Haus

Zustand und Modernisierungspotenzial:

Die Wohnung befindet sich weitgehend im gepflegten Originalzustand der 1980er Jahre. Bodenbeläge und Wandgestaltung können nach individuellen Vorstellungen erneuert werden.

Das Badezimmer und das Gäste-WC präsentieren sich funktional und gepflegt im Stil der 80er – eine Modernisierung ist hier eher eine Geschmacksfrage. Lediglich die Duschtasse sollte ersetzt werden.

Die Fenster, Elektro- und Sanitärinstallationen stammen überwiegend aus dem Baujahr und bieten damit eine solide Grundlage für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Die Heizkörper sind ebenfalls original, die Öl-Zentralheizung des Hauses wurde 1999 erneuert.

Innerhalb der Eigentümergemeinschaft sind Instandhaltungsmaßnahmen an den Balkonen vorgesehen; Details hierzu erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Fazit:

Eine großzügige Wohnung mit hervorragender Substanz und viel Potenzial – perfekt für handwerklich versierte Käufer, Familien oder Individualisten, die ein Zuhause mit Gestaltungsspielraum suchen.

Provisionsfreier Privatverkauf.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Hinweis: Die in den Bildern gezeigten Visualisierungen dienen nur als Gestaltungsideen und zeigen nicht den aktuellen Zustand der Wohnung.

Dieses Angebot wird im Namen der Eigentümerin veröffentlicht. Bei Interesse erfolgt der Kontakt über die bevollmächtigte Person.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Gusterath – einer charmanten Ortsgemeinde auf einer Anhöhe oberhalb des Ruwertals. Nur wenige Kilometer südöstlich von Trier genießen Sie hier eine idyllische Umgebung mit gepflegten Wohnhäusern und viel Grün, ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Das gewachsene Wohngebiet besticht durch seine angenehme Nachbarschaft und die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Stadt Trier.

Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im benachbarten Pluwig oder in Trier-Tarforst.

Zahlreiche Spazier- und Radwege durch die reizvolle Landschaft des Ruwertals sorgen zusätzlich für hohe Lebensqualität und Erholungswert.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Visualisierung Esszi. + Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gestaltungsidee - Wohnzimmer

Visualisierung Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Visualisierung Bad



Bad Dusche + Wanne

Exposé - Galerie

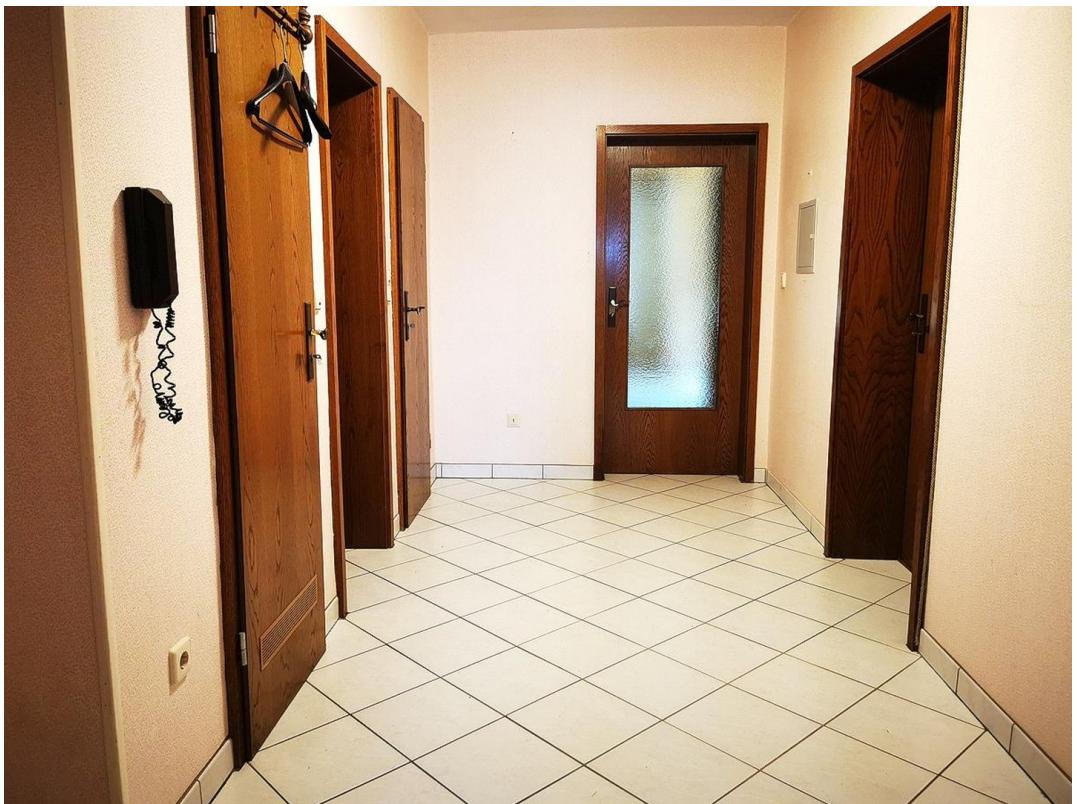


Kinderzimmer 1

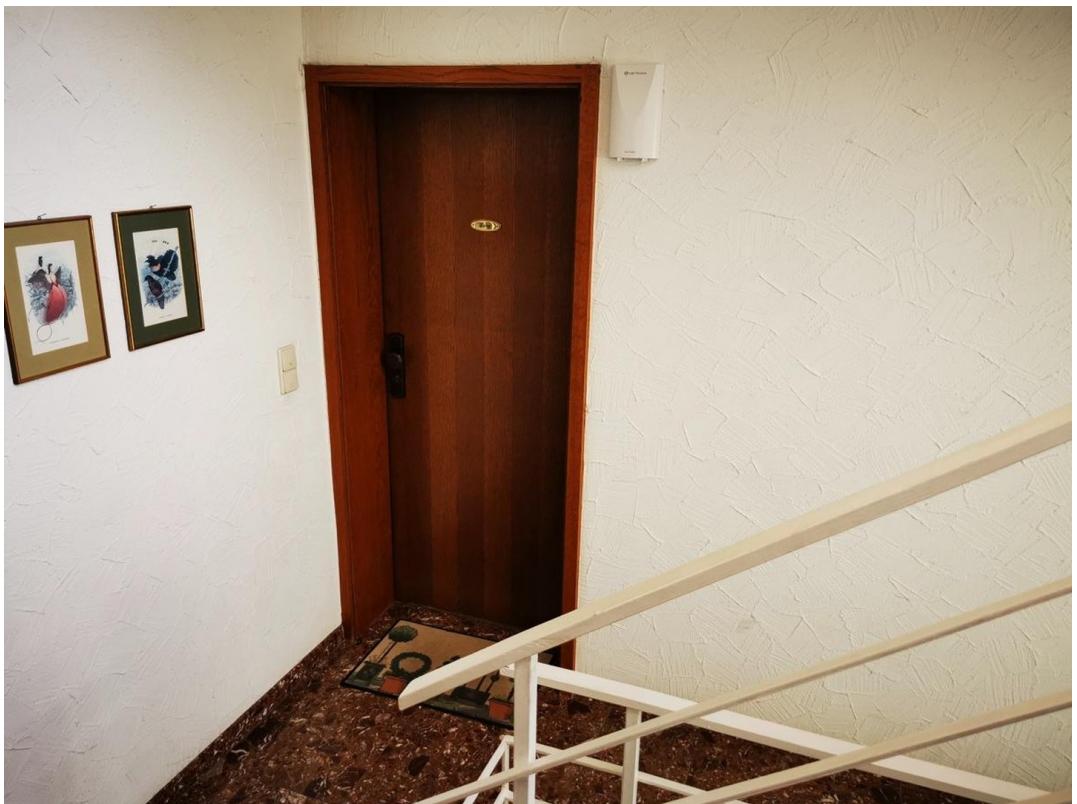


Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Flur



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Wohnungsansicht v. Garten



Seitenansicht v. Garten

Exposé - Galerie

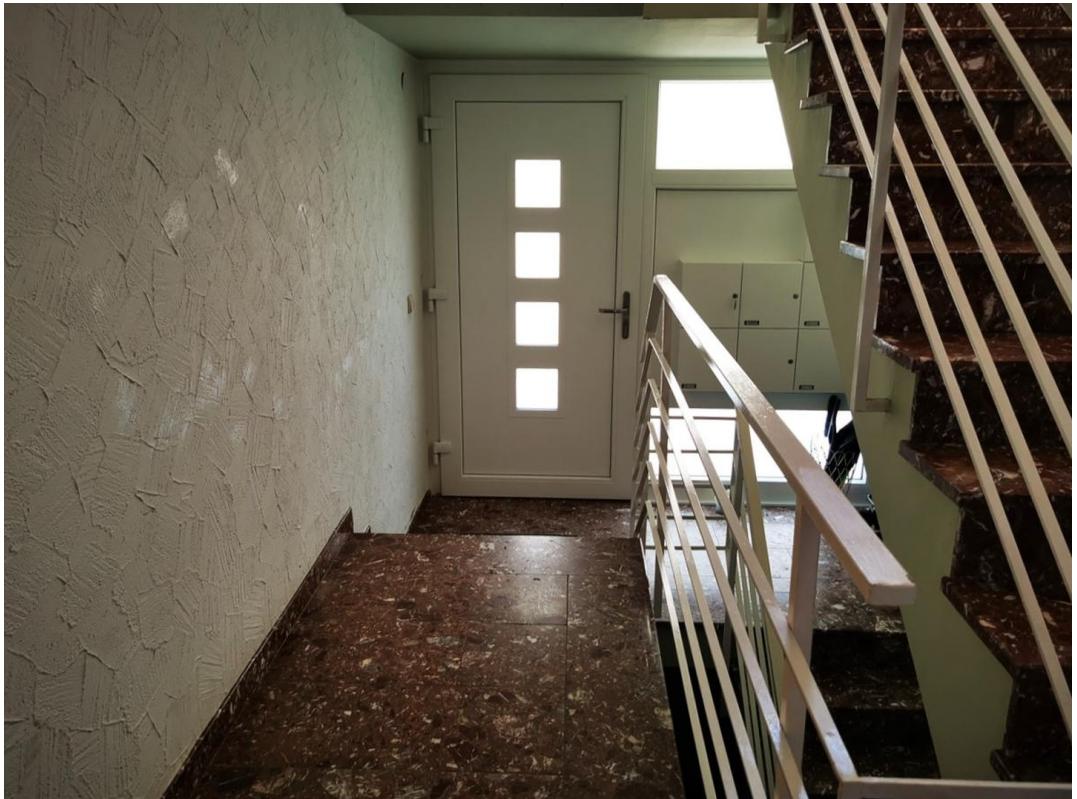


Balkon

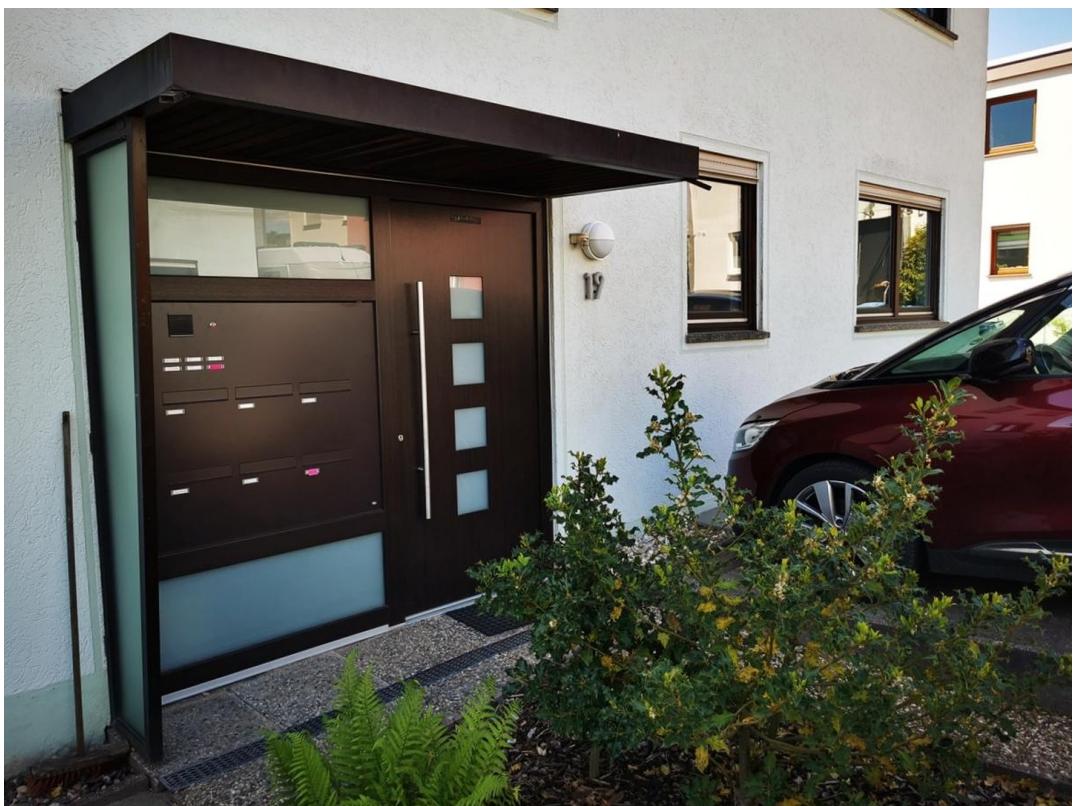


Garten

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Haustüre

Exposé - Grundrisse

