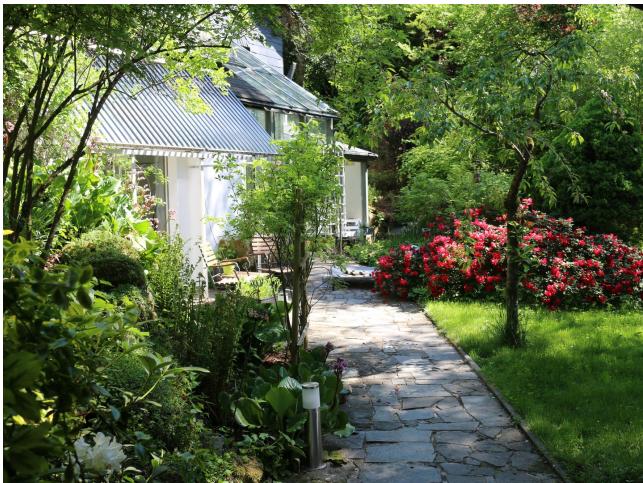


Exposé

Einfamilienhaus in Olzheim

**Holzblockbohlenhaus mit Pferdestall, Longierhalle,
Paddock und arrondiertem Weideland**



Objekt-Nr. OM-362145

Einfamilienhaus

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Lanzrath

54597 Olzheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	16.759,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	174,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	66,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holz	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Anwesen ist 16 759 m² groß und liegt für sich am Ortsrand auf einem parkähnlichen Grundstück mit einem ringsum angelegten Windschutz, mit Obstgärten, Wiesen und einem Laubholz-Fichten-Hain. Das eigentliche Grundstück am Haus ca. 2407m² ist mit einem 1,8 m hohen Stabmattenzaun eingezäunt.

Neben dem Wohnhaus befindet sich noch ein 180 m² großes Nebengebäude (teilweise sanierungsbedürftig) welches ehemals als Lehrküche und Seminarhaus genutzt wurde.

Für drei Pferde stehen geräumige Boxen und ein Longierschuppen nebst einem ca. 400m² großer Paddock mit beheizbarer Tränke steht zur Verfügung.

Das Wohnhaus mit ca. 170 m² Wohnfläche besteht aus einem massiven Erdgeschoss und einem handgeschlagenen Blockhaus als Obergeschoss mit Dachgeschoss.

Es wurde ausschließlich mit biologischen Baustoffen errichtet.

Dachdämmung des Haupthauses durch 20cm Einblasdämmung Isofloc.

Dachdämmung des Anbaus durch Hanffasern.

Im Erdgeschoss gibt es eine Küche 11,6 m²(von 2019), ein Esszimmer 14,8 m² (renoviert 2022), ein Arbeitsraum 8 m², ein Büro 8,1 m² (renoviert 2022) und ein südlich vorgebauten Wintergarten 23,7 m² mit Gäste-WC und Besenkammer.

In gleicher Ebene liegt der Keller 20,3 m² und ein Lagerraum 21,8 m².

Im Obergeschoss befinden sich das Wohnzimmer 33,3 m², ein Schlafzimmer 12,7 m² mit Bad 6,0 m² und ein Appartement mit Wohnraum 17,8 m² sowie ein Schlafzimmer incl. Dusche/WC 12,7 m² (renoviert 2023).

Das Dachgeschoss mit schrägen Wänden besteht aus einer Galerie 15,4 m², einem Gästezimmer mit WC 25,3 m² und einem Nähkämmerchen 4,5 m².

Geheizt wird mit einer Kombination aus Hypokausten System, Wasserheizung sowie einer Röhrenkollektoranlage.

Die Garage mit Carport bilden den Eingang zum Anwesen.

Ausstattung

Grundstück und Nebengebäude

- 2.408 m² eingezäuntes Hauptgrundstück mit 1,8 m hohem Stabmattenzaun
- 180 m² großes Nebengebäude (ehemals Lehrküche und Seminarhaus)
- Pferdeanlage mit geräumigen Boxen, Longierhalle und ca. 400 m² befestigtem Paddock mit beheizbarer Tränke
- Garage mit Carport am Eingang des Anwesens

Wohnhaus

- Ca. 174 m² Wohnfläche
- Massives Erdgeschoss mit handgeschlagenem Blockbohlenhaus als Obergeschoss
- Ausschließlich biologische Baustoffe
- Dachdämmung des Haupthauses durch 20cm Einblasdämmung Isofloc.
- Dachdämmung des Anbaus durch Hanffasern.

Erdgeschoss:

- Küche (11,6 m²)(renoviert 2019), Esszimmer (14,8 m²)(renoviert 2022), Arbeitsraum (8 m²), Büro (8,1 m²)(renoviert 2022), Wärmekammer
- Südlich vorgebauter Wintergarten (23,7 m²) mit Gäste-WC und Besenkammer
- Keller (20,3 m²) und Lagerraum (21,8 m²)

Obergeschoss:

- Wohnzimmer (33,3 m²)
- Schlafzimmer (12,7 m²) mit Bad (6,0 m²) (renoviert 2023)
- Appartement mit Wohnraum (17,8 m²) und Schlafzimmer inkl. Dusche/WC (12,7 m²)

Dachgeschoss:

- Galerie (15,4 m²)
- Gästezimmer mit WC (25,3 m²)
- Nähkämmerchen (4,5 m²)

Besonderheiten

Zwei Terrassen, Ostseite (Bj. 2015) und Südwestseite (Bj. 2023)

- Innovative Heizungskombination: Hypokausten-System, Wasserheizung und Röhrenkollektoranlage

- Ringsum angelegter Windschutz
- Ideale Lage für Naturliebhaber und Pferdebesitzer

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint Ruhe und Natur mit modernem Komfort und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an umliegende Städte. Es ist perfekt geeignet für Pferdebesitzer, Familien oder Personen, die Wert auf Privatsphäre und großzügigen Wohnraum legen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dieses einzigartige Anwesen in Olzheim, nahe der charmanten Einkaufsstadt Prüm, bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und hervorragender Verkehrsanbindung. Mit einer Gesamtfläche von 16.759 m² liegt das Grundstück am Ortsrand und besticht durch seine parkähnliche Gestaltung mit Obstgärten, Wiesen und einem Laubholz-Fichten-Hain.

Lage und Infrastruktur

- Nur 10 km von Prüm und Stadt Kyll entfernt
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung:
 - Köln: 90 km (33 km Schnellstraße, 57 km Autobahn)
 - Trier: 72 km
 - Aachen: 90 km
 - Koblenz: 105 km
- Prüm bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie

- In Olzheim: Rasthof, Hotel-Restaurant, Elektro- und Heizungs-Sanitärgeschäft

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garage und Einfahrt

Exposé - Galerie



Rosen Garage



Haus Front

Exposé - Galerie



Olzheim | 20. Januar 2025 um 13:36

Haus mit Ost-Terrasse



Haus Rückseite

Exposé - Galerie



Terrasse Südwest 2023

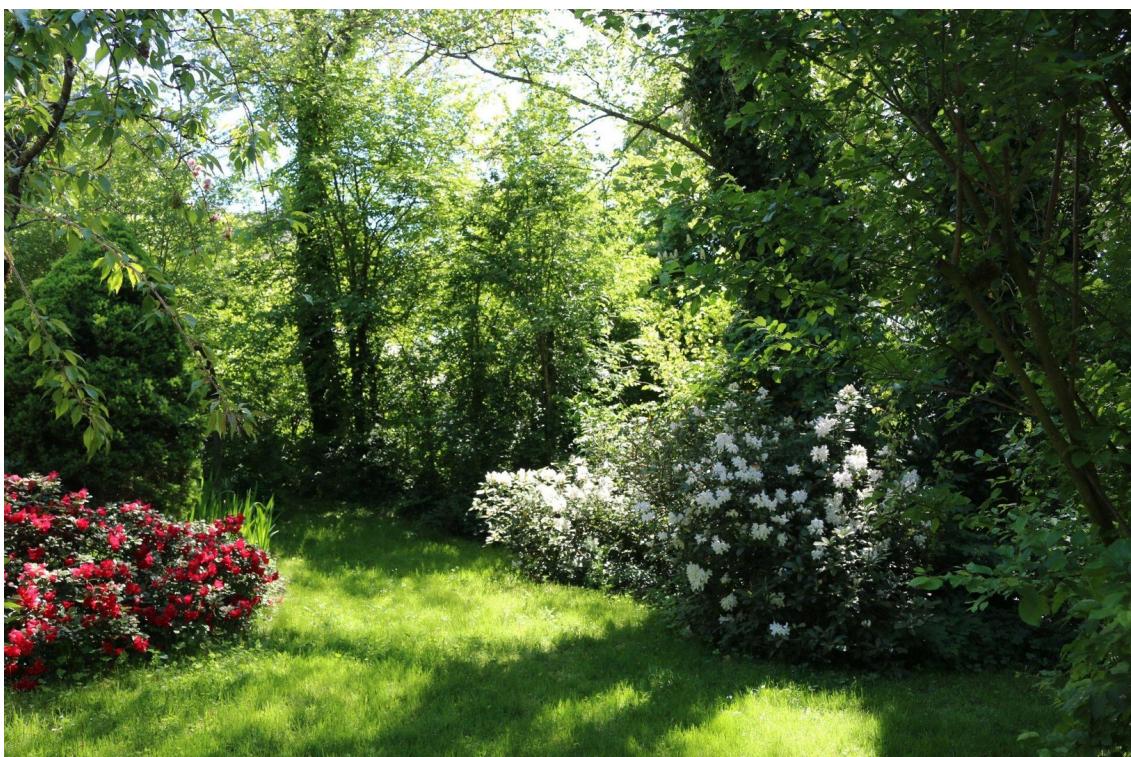


Blick von der Südwest-Terrasse

Exposé - Galerie

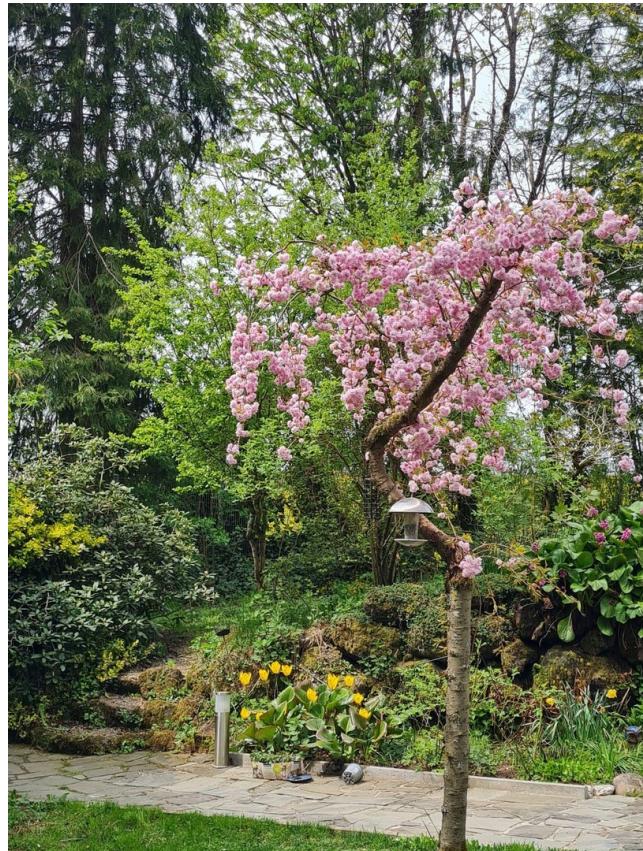


Garten Front

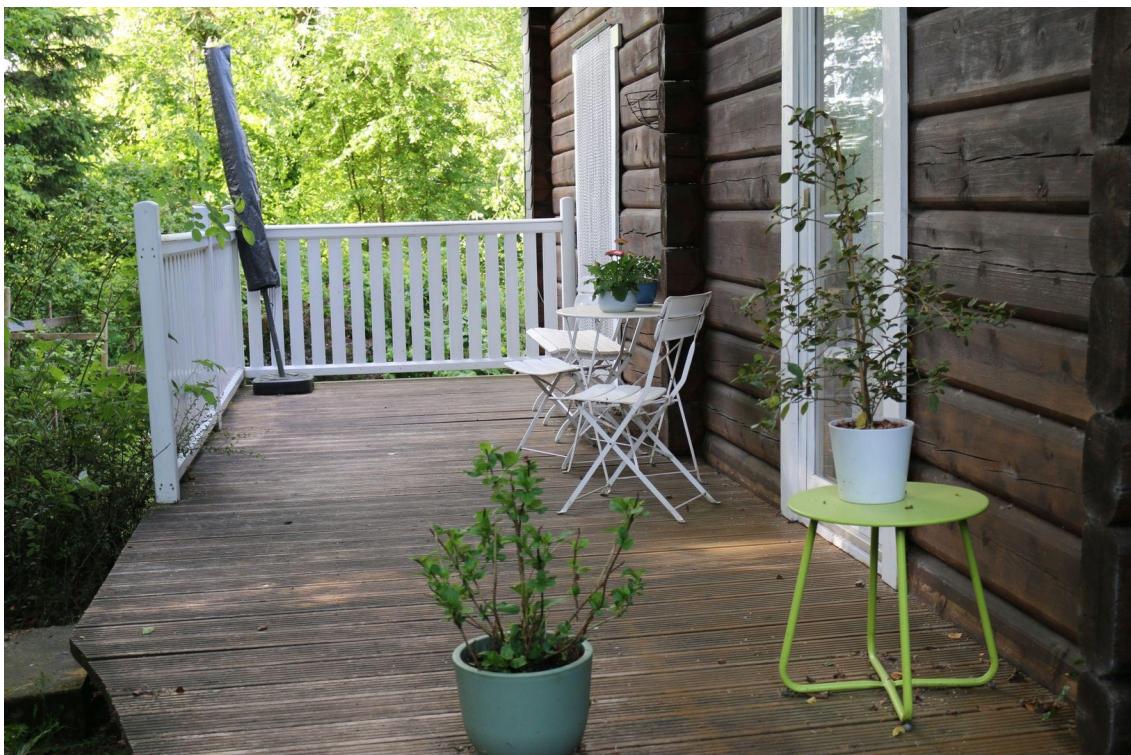


Garten Front

Exposé - Galerie



Kirschbaum



Terrasse Ost 2015

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Aufgang zur ersten Etage



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer

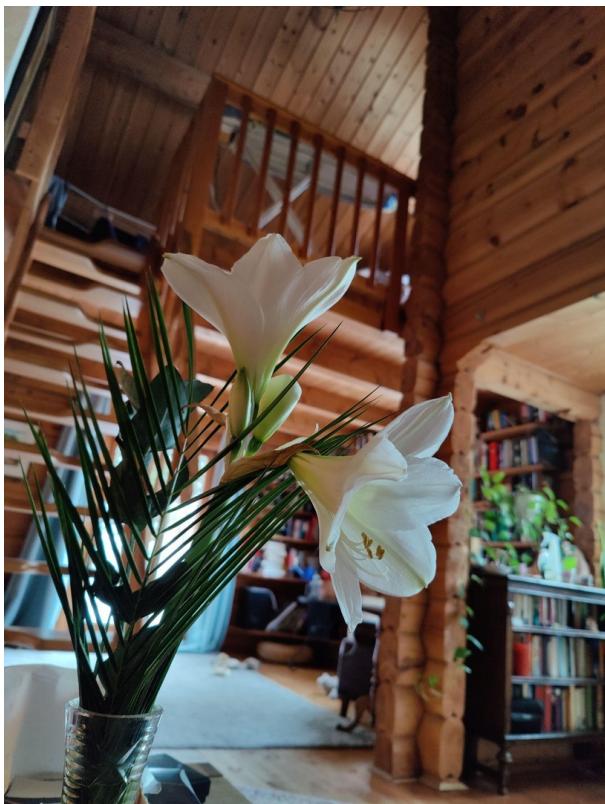


Gäste-WC

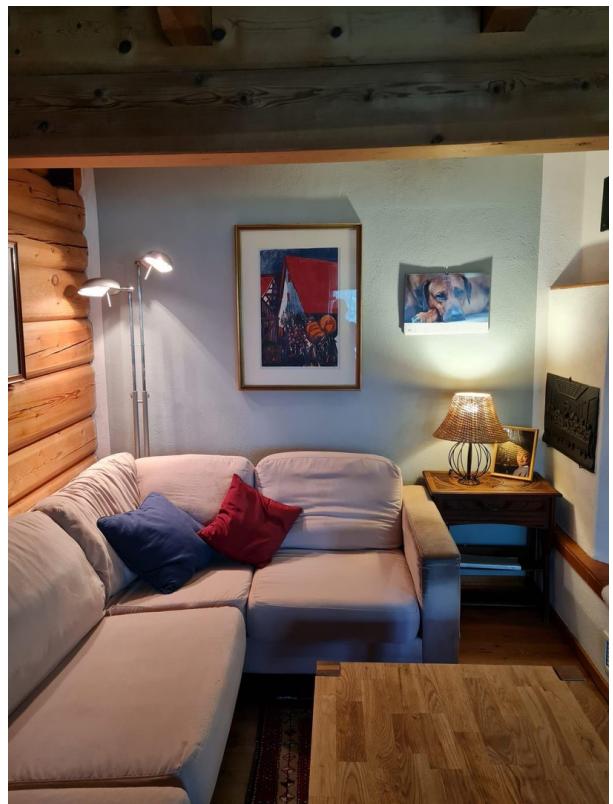
Exposé - Galerie



Küche 2020



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Olzheim | 28. Januar 2025 um 12:51

Bad OG 2023 renoviert



Galerie

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Seminarhaus aussen

Exposé - Galerie



Seminarhaus innen



Seminarhaus innen

Exposé - Galerie



Seminarhaus innen



Longierhalle

Exposé - Galerie



Olzheim | 19. Juni 2025 um 09:38

Große Box



Olzheim | 19. Juni 2025 um 09:38

Kleine Box

Exposé - Galerie



Paddock



Olzheim | 19. Juni 2025 um 09:38

Paddock

Exposé - Galerie



Paddock



Paddock

Exposé - Galerie



Olzheim | 19. Juni 2025 um 09:39

Unterstand



Stall

Exposé - Galerie



Stall



Weide

Exposé - Galerie



Weide



Weide

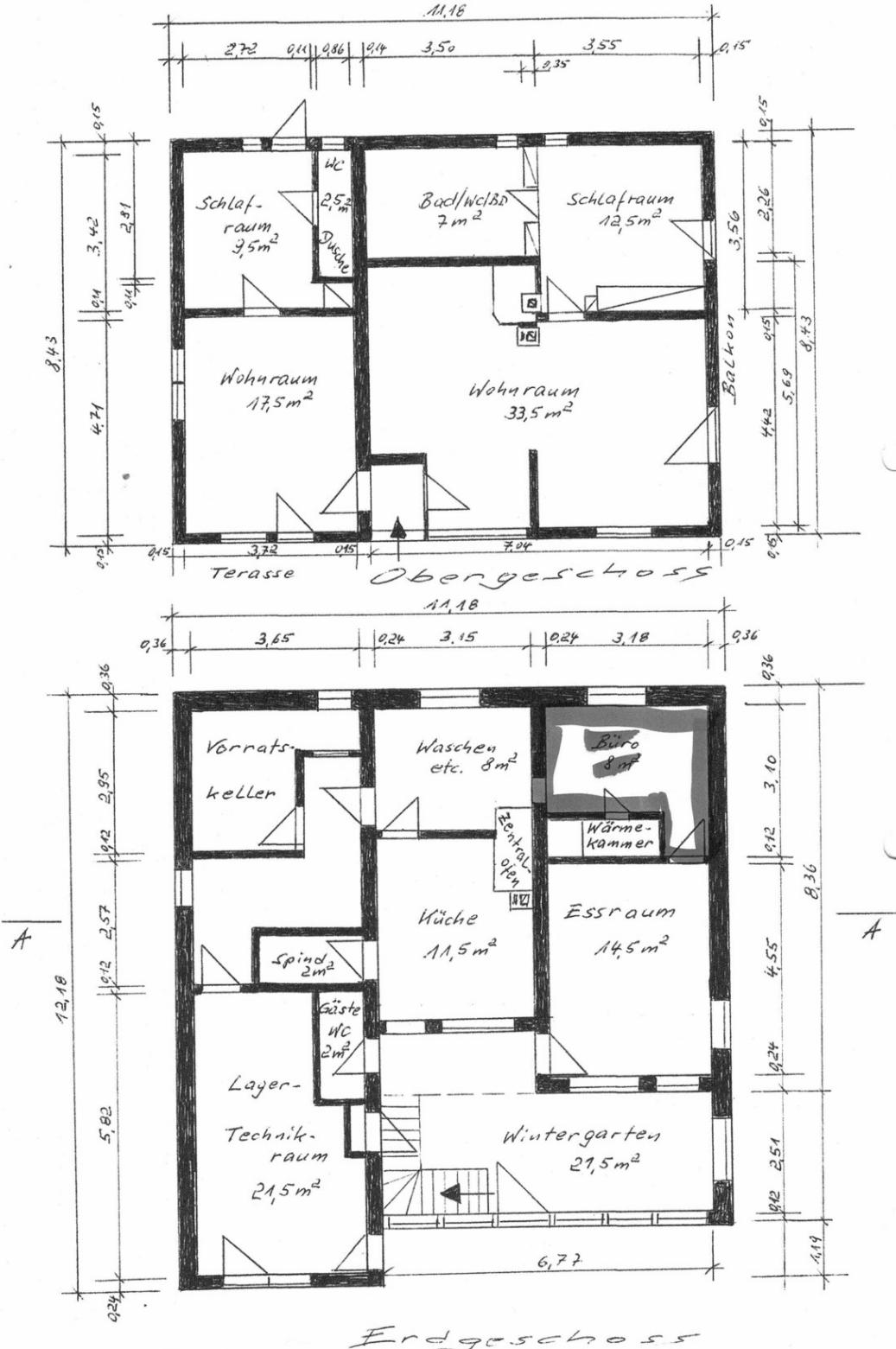
Exposé - Galerie



Olzheim / 20. Januar 2025 um 13:40

Weide

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

16.10.2023

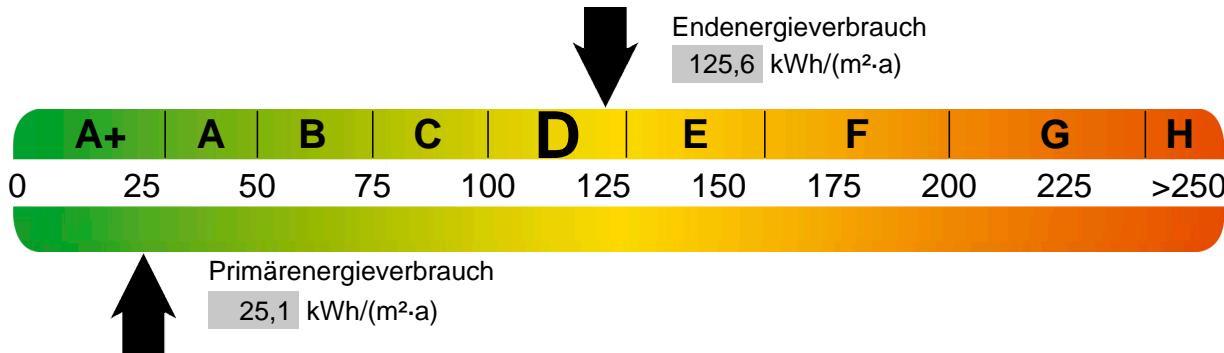
3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: RP-2025-005751338

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

0,48

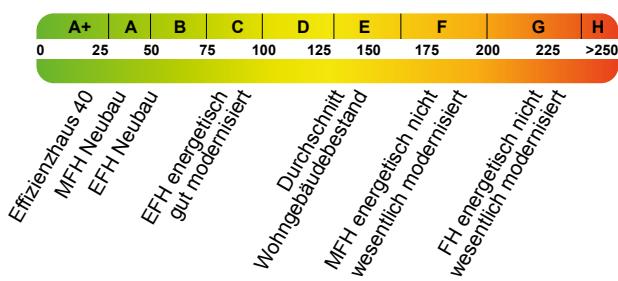
kg CO₂- Äquivalent /(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 125,60 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.05.2024	30.04.2025	Brennholz	0,2	28 000,0	2 818,8	25 181,2	1,01
01.05.2023	30.04.2024	Brennholz	0,2	28 000,0	2 818,8	25 181,2	1,11
01.05.2022	30.04.2023	Brennholz	0,2	28 000,0	2 818,8	25 181,2	1,06

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.

16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: RP-2025-005751338

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhaltlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises