

Exposé

Zweifamilienhaus in Mürlenbach

Freistehende Villa mit Sandsteinsäulen - Aussichtsturm und Parkähnlicher Anlage



Objekt-Nr. OM-370441

Zweifamilienhaus

Verkauf: **500.000 €**

Ansprechpartner:
W. Peters

54570 Mürlenbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.468,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	240,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	1 17,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kleine Villa mit Einliegerwohnung und prachtvollen Grundstück - Mürlenbach

Willkommen in einer schlossartigen Immobilie, die darauf wartet, Ihr neues Zuhause zu werden. Dieses exquisite Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung erstreckt sich über beeindruckende ca. 240 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.468 m². Die majestätische Hauptresidenz, mit ca. 160 m² Wohnfläche, besticht durch ihre stilvolle Architektur und durchdachte Raumaufteilung. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich lädt zu geselligen Abenden ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Der Holzkamin im Wohnbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre und verleiht dem Raum eine besondere Note.

Das Dachgeschoss ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Hier finden Sie zwei geschmackvoll gestaltete Schlafzimmer, ein charmantes Turmzimmer mit Empore, das als Rückzugsort oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, sowie ein weiteres Gäste-WC. Auch hier sorgt ein Holzkamin für eine warme und einladende Stimmung.

Die separate Einliegerwohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche im Erdgeschoss bietet nicht nur einen eigenen Wohnbereich, sondern auch eine vollausgestattete Küche mit Esszimmer, ein Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer -ideal für Gäste oder als private Rückzugsmöglichkeit.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet zudem eine Vielzahl an Annehmlichkeiten: zwei Holzkamine, eine Sauna mit Fußbodenheizung (vorbereitet zum Einbau), Laminat- und Fliesenböden, teils mit historischen Fliesen sowie stilvollem Parkettboden. Die elegante Eichentreppe führt Sie durch die verschiedenen Ebenen und verleiht dem gesamten Anwesen einen Hauch von Raffinesse. Ein Weinkeller für Ihre erlesensten Tropfen rundet das Angebot ab. Zu dem Anwesen gehören drei Garagen, alle gefliest und bedienbar mit einem elektrischen Tor. Genauso wie eine Terrasse und ein wunderschöner grüner Garten, der besonders für Naturbegeisterte eins von vielen Highlights sein wird.

Das Grundstück ist zur Straßenseite voll eingezäunt, ausgenommen der Bereich der Garagen. Ein märchenhaftes Gebäude mit Sandsteinsäulen und Sandstein umrandeten Fenstern empfängt Sie in einem wunderbar gepflegten, parkähnlichen Grundstück mit einer Gesamtgröße von fast 2.500 m² Fläche mit Blick auf die Burg. Zusammenfassend ist diese liebevoll gestaltete Immobilie also ein Traum für Jedermann.

Das Haus ist sehr idyllisch gelegen und bildet den Mittelpunkt zwischen Auszeit und Erholung auf zwei ganz unterschiedliche Arten. Auf der einen Seite befindet sich der Bahnhof, der Sie ganz schnell von A nach B bringt. Auf der anderen Seite können Sie die Gewässer der Kyll genießen, die über Ihre eigenen Stufen zu erreichen ist und besonders im Sommer eine Erholung direkt vor der Haustür bietet.

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen erstellt. Grundlage der vorstehenden Angaben sind Informationen und/oder Unterlagen. Ein entsprechendes Wertgutachten der Immobilie kann vorgelegt werden.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Orten Gerolstein, Prüm, Bitburg, Daun oder Wittlich in 15 - 30 Min. zu erreichen.

Weiterführende Schulen gibt es in Prüm, Daun und Gerolstein für alle Richtungen. Auch Kindergärten sind in nächster Nähe.

Die ärztliche Versorgung wird durch die Krankenhäuser in Prüm, Daun, Bitburg und Wittlich und Trier sichergestellt. Auch die niedergelassene Ärzte in der Umgebung sichern die ärztliche Versorgung in direkter Nähe (Densborn 4 km und Birresborn ebenfalls 4 km) Durch den Ort Mürlenbach fließt die schöne Kyll und der kleine Braunebach. Auch Angelsportler und Jäger können daher sogar im Ort ihrer Passion nachgehen. In Mürlenbach und Umgebung gibt es dazu beste Möglichkeiten!

Ausstattung

Das Objekt ist grundsaniert. Es wurde dauerhaft immer instandgehalten so dass ein (e) etwaige (er) Käufer (in) kaum Renovierungsstau vorfinden wird.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt ist verkehrstechnisch sehr gut erreichbar und liegt innerhalb des Ortes Mürtenbach an der Bahnstrecke Trier - Köln die derzeit aber stillgelegt ist wegen

Erneuerungsarbeiten. Daher Busverkehr! Station zu Fuss in ca. 150 m Entfernung

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	171,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Blick in den Garten u Dorf

Exposé - Galerie



Blick in den Park



Garage Sauna-Werkstatt plus

Exposé - Galerie



Bertradaburg bei Tag



Bertradaburg bei Nacht

Exposé - Galerie



Teilansicht Turmzimmer



Eingangstür rechts mit Org.Fli



Terrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer m. Blick i d. Gar



Blick von der hinteren Seite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Eingangsbereich TURMZIMMER



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



vom Park zum Grillkamin



Balkon - mit Wandmalerei

Exposé - Galerie



Blick in die EBK



Holz- u. Gasgrill

Exposé - Galerie

