

Exposé

Landhaus in Gornhausen

Wohnraum auf 260 qm + 1600 Garten/Baugrundstück



Objekt-Nr. OM-428498

Landhaus

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Maes

Veldenzer Straße 14
54479 Gornhausen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.600,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	260,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	68,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baujahr: ca. 1900

Wohnfläche: ca. 260 m² (EG ca. 120 m² – OG ca. 140 m²)

Nutzflächen: ca. 68 m² (Garage, Technik, Abstellräume, etc.)

+ ca. 148 m² Speicher

Grundstückfläche: ca. 1.600 m² (evtl teilbar).

Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Gebäude erfolgten fortlaufend; schätzungsweise Ende der 90er Jahre: eine großzügige Erweiterung der Wohnfläche durch den Umbau der massiven Schieferwand-Scheune.

Stahlbetondecken mit Fußbodenheizung wurden eingezogen.

Mittels einer breiten, einladend geschwungenen Treppe erreicht man eine Galerie und einen großzügigen Wohnbereich inkl. Sandstein-Kamin. Im Jahr 2021 wurde u.a. eine energetische Sanierung umgesetzt: Eine leistungsstarke Luftwärmepumpe ersetzt die vorhandene Ölheizung. Im Zuge dessen wurden div. Elektroleitungen neu verlegt und eine Wallbox installiert. Eine komplett Sanierung des DU/WC erfolgte und ein neues Eingangsportal wurde entworfen u. eingebaut.

Man betritt das von außen eher unscheinbar wirkende Haus u. steht in einem großzügigem Entree-Bereich, eingefasst durch eine, in ihrer Optik interessanten Kappendecke. Der Raum öffnet sich in der Höhe durch die elegante Treppe mit ihren edlen Holzstufen und ermöglicht dadurch interessante Blickwinkel, bzw. Sichtachsen innerhalb des Hauses. Zur Linken befindet sich ein sehr großzügiges Familienbad mit Badewanne, zwei Waschtischen, einer Dusche und einem durch eine Schamwand getrenntes WC.

Hinter der großen Treppe gelangt man zu einem Gästezimmer. Zur Rechten betritt man den „alten“ Teil des Hauses, d.h. das ehemalige Bauernhaus mit EZ, Küche und div. Abstellräume. Angegliedert an diese Räume ist eine Holzterrasse aus der Gründerzeit, die in das OG führt, wo sich das Schlafzimmer der Eltern und die der Kinder befinden. Getrennt sind diese Zimmer durch einen Flur und das neu sanierte DU/WC.

Die Kinderzimmer sind ebenfalls neu und mittels einer Schiebetür wurde eine Verbindung zwischen deren geschaffen. Über das 2. KZ (ehemaliges Heulager über Kappendecke) gelangt man zur Galerie. Diese wird momentan als Bibliothek genutzt. Anschließend betritt man das großzügige Wohnzimmer mit herrschaftlichem Sandstein-Kamin. Über diesen großen Raum kann man den Außenbereich durch ein großes Schiebeelement-Fenster betreten.

Das Schmuckstück, neben der z.T. überdachten Terrasse ist der pflegeleichte Garten. Die dort angesiedelten Pflanzen begünstigen sich gegenseitig im Wachstum und blühen in der Regel von März bis Oktober. Der weitläufige Außenbereich ermöglicht neben Ruhe und Abgeschiedenheit viel Platz zum Verwirklichen seiner Hobbys und Interessen.

Am hinteren Bereich des Hauses befindet sich zudem ein Schuppen, in dem alle notwendigen Dinge für den Garten, o.ä. Platz finden und trocken und sicher verwahrt werden können.

Die alten Schieferwände sind im Inneren des Wohnbereiches durch ihre Struktur sichtbar und wurden durch weißen Putz entsprechend gut in Szene gesetzt.

Weiteres großes Plus: das Grundstück kann so aufgeteilt werden, sodass ein weiteres Baugrundstück entsteht.

Das Haus wird auf Wunsch teilmöbliert angeboten, des Weiteren sind einige Gartengeräte/ Werkzeuge im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

Eine Einbauküche ist vorhanden.

Einige Gerätschaften aus Garten und Technik, sowie zum Teil hochwertige, massive antike Schränke und eine Wohnlandschaft sind im Kaufpreis auf Wunsch inkludiert.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Gornhausen ist zwar ein kleiner Ort

mit ca. 220 Einwohnern, überzeugt aber durch eine funktionierende und überaus aktive Dorfgemeinschaft. Durch das florierende Vereinsleben profitieren die Einwohner von einem über das gesamte Jahr verteilte Angebot an kulturellen Veranstaltungen. Des Weiteren gilt es zu erwähnen, dass die wohlhabende Gemeinde (Windenergie) einige Anreize für Ihre Bürger schafft. So entfällt beispielsweise die Grundsteuer gänzlich und Investitionen in energetisches Wohnen werden großzügig bezuschusst. Insbesondere junge Familien erleben hier echte Unterstützung durch die Übernahme der Mittagsverpflegung, Fahrt- und Betreuungskosten des Kindergartens und/oder der Grundschule.

Die Ortschaft liegt idyllisch eingebettet zwischen Mosel und Hunsrück/kein Durchgangsverkehr.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



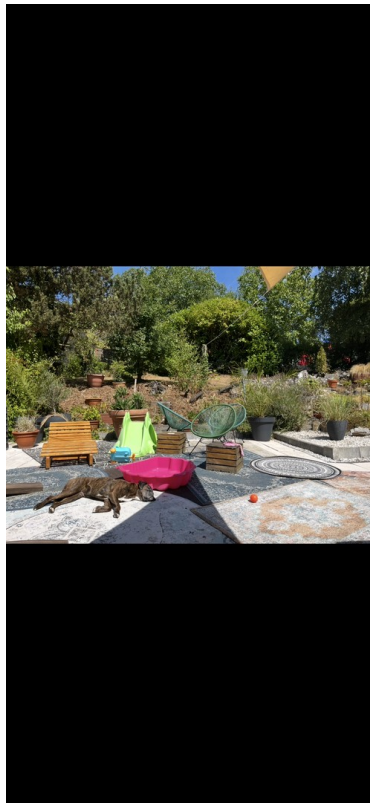
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

