

Exposé

Bauernhaus in Gerolstein-Michelbach

PROVISIONSFREI-Freistehendes, saniertes Bauernhaus in Gerolstein-Michelbach



Objekt-Nr. OM-428600

Bauernhaus

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Steffi Lorsch

54568 Gerolstein-Michelbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1874	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	467,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	192,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Eifler Bruchsteinhaus – sofort bezugsfertig im Herzen der Vulkaneifel

Dieses freistehende, liebevoll sanierte Bauernhaus aus dem Jahr 1874 vereint historischen Eifler Charme mit modernem Wohnkomfort. Das typische Bruchsteinhaus ist sofort verfügbar und bezugsfertig — ideal für alle, die ohne Renovierungsstress einziehen möchten.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 192 m² verteilt sich auf zwei flexibel nutzbare Wohneinheiten, die getrennt oder über eine Verbindungstür gemeinsam genutzt werden können — perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Homeoffice. Die separate Einliegerwohnung (ca. 65 m²) verfügt über einen eigenen Eingang.

Auf dem 467 m² großen Grundstück erwarten Sie ein gemütlicher Garten mit Terrasse, zwei Hochbeeten und Obstgehölzen — ein kleiner Rückzugsort zum Entspannen. Eine Garage sowie drei zusätzliche Stellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Seit 2022 wurde das Haus umfassend modernisiert: Elektrik, Wasserleitungen und Bäder wurden erneuert, Böden hochwertig gefliest bzw. mit Laminat ausgestattet. Die Wände sind überwiegend rau verputzt, und der über das Treppenhaus erreichbare Dachboden wurde vollständig gedämmt.

Beide Wohneinheiten verfügen über moderne Einbauküchen (2023/2025). In der Hauptwohnung sorgen zwei Holzkaminöfen im Wohn- und Essbereich für eine besonders behagliche Atmosphäre.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Ölbrennwertanlage (2011), Warmwasser wird über moderne elektronische Durchlauferhitzer (2023/2025) erzeugt. Ergänzend stehen ein Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Toilette sowie zwei weitere Abstellräume zur Verfügung.

Ein Haus mit Geschichte, Komfort und vielseitigen Möglichkeiten - eine Besichtigung lohnt sich!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt ruhig in einer Seitenstraße — und die Kirche läutet nur an Feiertagen.

Michelbach, ein gemütlicher Stadtteil der Mineralwasserstadt Gerolstein, liegt etwa 8 km von der Innenstadt entfernt in einem idyllischen Tal.

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und guter Anbindung: stündlicher ÖPNV nach Gerolstein.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Birresborn ist nur 4 km entfernt.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	249,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

