

Exposé

Einfamilienhaus in Naurath (Eifel)

Einfamilienhaus TOP Zustand inkl Glasfaser Anschluss



Objekt-Nr. OM-429295

Einfamilienhaus

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Cremer

54340 Naurath (Eifel)
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	467,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,30 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in der idyllischen Eifel

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus in Naurath/Eifel! Das im Jahr 2006 erbaute Haus bietet auf 141 Quadratmetern modernen Wohnkomfort und überzeugt durch eine großzügige Grundstücksfläche von 467 Quadratmetern.

Highlights des Hauses:

Renovierte Bäder: Beide Badezimmer sind unter fünf Jahre alt und komplett modernisiert.

Moderne Ausstattung: Die Böden aller Wohnräume sind komplett erneuert. EBK mit doppeltür Kühleschrank, Eiswürfel & Wasserspender.

Heizsystem: Das Haus verfügt über eine effiziente Flüssiggasheizung, ergänzt durch einen gemütlichen Kamin.

Zusätzlich: 34 m² großer Anbau / Wintergarten

Außenbereich:

Vielfältige Nutzung: Die Außenfläche lädt ein zu einem Outdoor-Gym oder einem Kinderspielplatz, dank Fallschutzmatten.

Garten: Drei Hochbeete und eine kleine Wiese bieten Platz für Hobbygärtner.

Sicherheit: Das Grundstück ist komplett umzäunt, ideal für Haustiere, wie zum Beispiel Hunde.

Allg Informationen

Ein Energieausweis liegt vor, und das Haus bietet somit nicht nur Wohnkomfort, sondern auch Energieeffizienz.

Aktueller Gasabschlag pro Monat (2 Personen) 120 Euro

Preis VB

Bei Fragen bitte einfach schreiben, wir sind beide berufstätig (Behörde) und können nicht jeden Tag telefonieren. Daher bitte nicht als erstes nach Handynummern fragen.

Ausstattung

Umfassend saniert und renoviert!

Glasfaseranschluss bereits vorhanden!

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Naurath (Eifel) im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz. Eingebettet in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft der Eifel bietet der Ort eine naturnahe, ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

Naurath zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter, eine gepflegte Nachbarschaft und eine entspannte Atmosphäre aus – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die dem

hektischen Stadtleben entfliehen möchten. Weitläufige Wälder, Wander- und Radwege sowie zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung gut: Die Stadt Trier ist in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie kulturellen Angeboten. Weitere umliegende Ortschaften ergänzen das Angebot an Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Region überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe und stadtnaher Erreichbarkeit und ist damit ein attraktiver Wohnstandort für Pendler ebenso wie für Ruhesuchende.

Infrastruktur:
Lebensmittel-Discount

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie





Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

