

Exposé

Einfamilienhaus in Barweiler

**PROVISIONSFREI! Gemütliches Einfamilienhaus
freistehend mit Hof und Garage**



Objekt-Nr. OM-433852

Einfamilienhaus

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Privat

53534 Barweiler
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	262,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nähe Nürburgring: Gemütliches Einfamilienhaus mit Hof und Garage

Wir verkaufen aus Altersgründen.

Ich biete Privat ohne Maklercourtage meine Immobilie Nähe Nürburgring an.

Diese Immobilie bietet sich an für: Selberrnutzung, Dauervermietung oder durch die Nähe zum Nürburgring auch als Ferienhaus, zur Selberrnutzung oder Vermietung.

Die Immobilie kann kurzfristig und bezugsfrei übernommen werden.

Gerne vereinbare ich einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Um allen Beteiligten Zeit zu sparen, bitten wir vor einem Besichtigungstermin um eine vorläufige Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank. Diese wird von der Bank normalerweise kostenlos innerhalb von wenigen Tagen erstellt. Dann wissen Sie auch, in welchem finanziellen Rahmen Sie suchen können und wenn Sie eine Immobilie gefunden haben, dauert eine Finanzierung nicht mehr so lange.

Unterlagen, die diese Immobilie betreffen, gebe ich Ihnen persönlich bei einem Besichtigungstermin. Ich veröffentliche meine Handy-Nº bewusst nicht. Melden Sie sich bitte über das Kontakt-Formular.

Energieausweis gültig bis 05.07.2028 gemäß den §§16 ff.(EnEV)Energieverbrauch dieses Gebäudes 49,90 kWh/m2.a)

Beschreibung:

Baujahr zwischen 1950 und 1960

-insgesamt 6 Wohnräume auf 2 Etagen

Das Haus ist teilunterkellert Das Haus wird mit Flüssiggas beheizt. Der Gastank ist Eigentum. Die Öko-Gastherme wurde 2012 eingebaut.

Ausstattung:

Ausstattung und Aufteilung

Erdgeschoss

-vom Hof kommt man direkt ins Haus. -im Erdgeschoss befinden sich: die Waschküche, das Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC -3 weitere Räume im Erdgeschoss, wobei ein Raum als Bistro-Küche genutzt wird.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich die Küche (Starkstromanschluss), kleiner Flur, 3 Zimmer, 1 Vorraum von dem aus man ins Dachgeschoss gelangt, das bis jetzt noch nicht ausgebaut wurde. Es kann dort eine feste Treppe verbaut werden.

Der Keller wird aufgrund niedriger Deckenhöhe nur für die Versorgungsleitungen genutzt.

Der Keller ist mit einem Fenster ausgestattet zum Lüften.

Das Haus wurde 2012 umfangreich saniert und renoviert:

Kernsanierung Abwasser, Wasser, Strom, Gas-Heizung, Fenster 3-fach Kunststoff weiß, außer 4 Fenster 2-fach. Innenisolierung Wände, darüber Trockenbauwände.

Neues Badezimmer 2012, saniert 2025.

Nochmalige komplette Renovierung 2025:

Böden Laminat, Treppe (Laminat) Wände und Decken tapeziert und gestrichen. Neue Decken in 2 Räume eingezogen mit Einbauleuchten. Neue Decke Badezimmer. 2 neue Haustüren.

Schnelles Internet, -Anbieter im Ort: INSYSCO.

Absolut pflegeleichtes Grundstück.

Der Hof ist geteert und bietet mehreren Fahrzeugen Platz. Das Grundstück wird durch die Nachbarscheune begrenzt. Dadurch hat man die Möglichkeit, auch mit einfachen Mitteln einen geschlossenen Hof zu bauen. Es befindet sich noch eine Garage auf dem Grundstück. (das Dach sollte saniert werden) oder man reißt die alte Garage ab und baut eine größere.

Der Hof ist Baugrundstück. Dort können z. B. noch weitere Gebäude oder Garagen gebaut werden.

Ausstattung

Ich habe verschiedene Räume mit Möbeln virtuell eingerichtet, damit man sich die Räume eingerichtet besser vorstellen kann. Das sind aber nur Beispiele. Alle Räume kann man so nutzen, wie man möchte.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Im Ort befindet sich ein Kindergarten, zwei Tankstellen, Restaurants und Busanbindung.

Die Lage ist sehr ruhig, Wald und Wiesen laden zum Spaziergehen ein.

Dieser Ort ist für Familien mit Kindern sehr geeignet. Wohnen, wo andere Urlaub machen.

Eine gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der nahe gelegenen Einkaufsstadt Adenau.

Für die ärztliche Versorgung ist ebenfalls im Umkreis gesorgt.

Die Grundschule wird in Antweiler (ca. 8 km) besucht, Realschule Plus und Gymnasium in Adenau.

Weiterführende Schulen werden mit Bussen angefahren.

Entfernungen und Fahrzeiten mit dem PKW:

Zur A1 (Auffahrt Blankenheim)-25 km/23 Min. zur A61 (Auffahrt Wehr) – 34 km/27 Min.
nach Adenau – 8km / 10 Min. zum Nürburgring – 7 km/7Min. nach Bonn – 51 km/45 Min.
nach Koblenz – 65 km/50 Min. nach Köln – 85 km/60Min.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hof

Exposé - Galerie



Waschküche Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoss



Bistroküche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Bistroküche Erdgeschoss



z.B. Schlafzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



z.B. Schlafzimmer Erdgeschoss



z.B. Schlafzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



z.B. Schlafzimmer Erdgeschoss



Waschküche mit Zugang zum Hof

Exposé - Galerie



Flur vor Badzimmer



Badzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss Kellerzugang

Exposé - Galerie



z.B. Wohnzimmer Erdgeschoss



z.B. Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



z.B. Wohnzimmer Erdgeschoss



Treppenaufgang zum OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Flur Oberschoss

Exposé - Galerie



z.B. Gästezimmer OG



z.B. Gästezimmer OG

Exposé - Galerie



z.B. Gästezimmer OG



Exposé - Galerie



z.B. Büro OG



z.B. Büro OG

Exposé - Galerie



z.B. Wohnzimmer OG



z.B. Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



z.B. Wohnzimmer OG

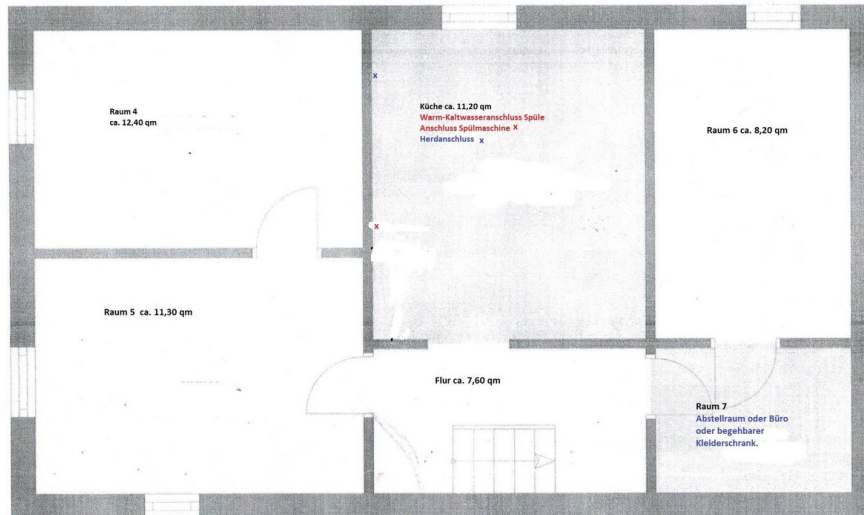


Flur Erdgeschoss

Exposé - Galerie

Barweiler - Obergeschoss

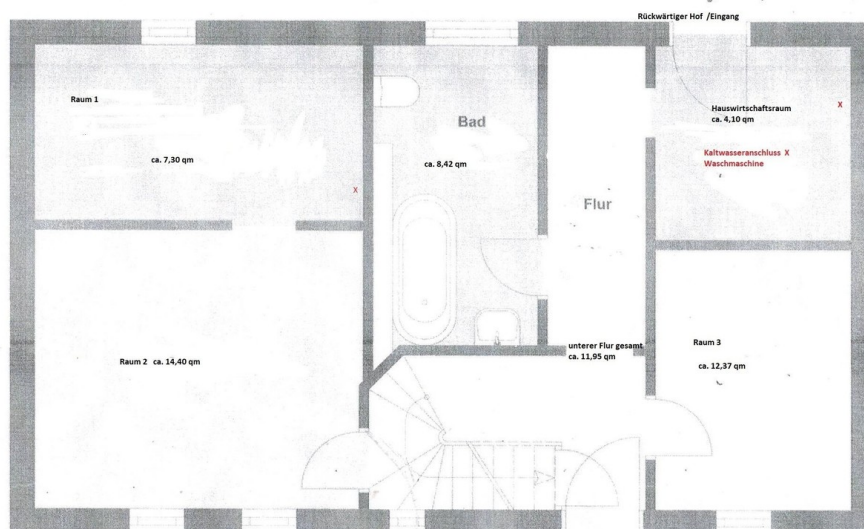
Obergeschoss



Obergeschoss Grundriss

Barweiler - Erdgeschoss

Erdgeschoss



Erdgeschoss Grundriss

Exposé - Galerie



Bistroküche Erdgeschoss



Küche Obergeschoss

Exposé - Galerie



Flur ohne Treppenaufgang OG



Gästezimmer/Jugendzimmer OG

Exposé - Galerie



Flur vor Gästezimmer OG

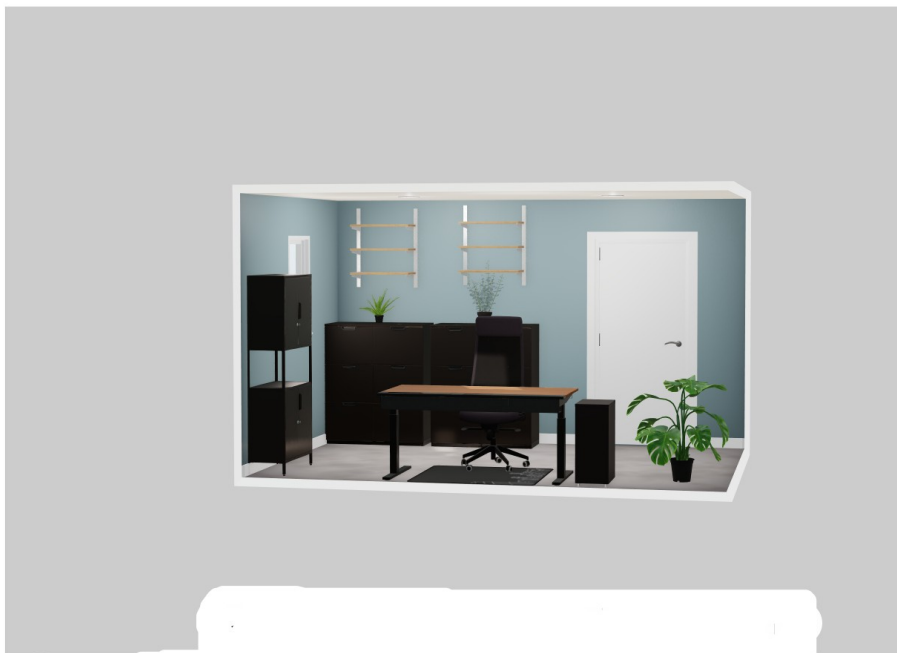


Schlafzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Waschküche Erdgeschoss



Büro OG

Exposé - Galerie

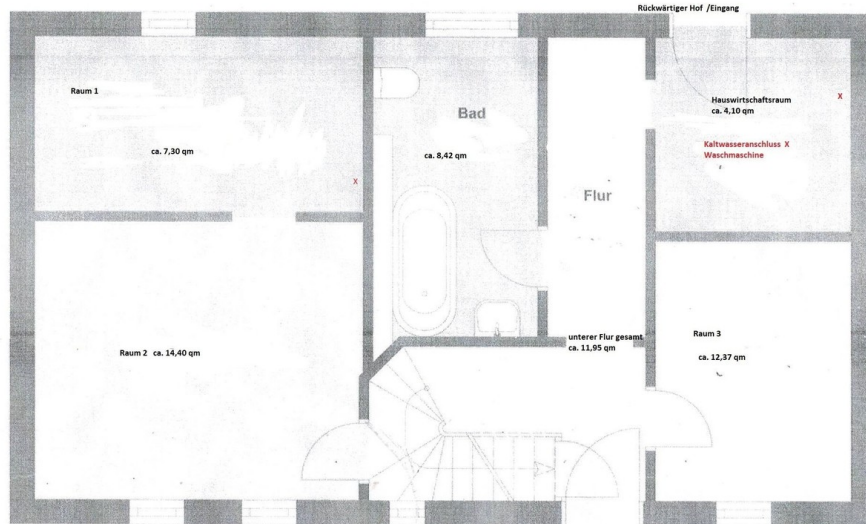


Wohnzimmer OG

Exposé - Grundrisse

Barweiler - Erdgeschoss

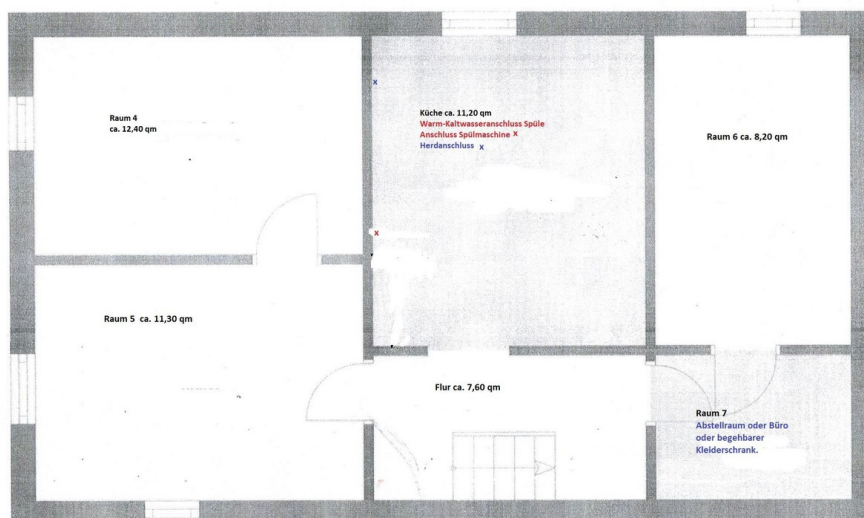
Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Barweiler - Obergeschoss

Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss