

# Exposé

## Einfamilienhaus in Barweiler

**Perfekt für Großfamilien: 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit  
großem Hof in Ring-Nähe PROVISIONSFREI!**



Objekt-Nr. OM-433852

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **189.000 €**

53534 Barweiler  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein neues Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie, Hobbys oder das Arbeiten im Homeoffice? Dieses charmante Einfamilienhaus in attraktiver Nähe zum Nürburgring bietet Ihnen auf 6 Zimmern Raum zur freien Entfaltung.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Hof: Er bietet nicht nur sichere Stellplätze für Ihre Fahrzeuge, sondern ist auch der perfekte, geschützte Ort für spielende Kinder, Grillabende mit Freunden oder zum Schrauben und Werkeln am eigenen Fuhrpark.

### AUSSTATTUNG

- Zimmer: 6 flexibel nutzbare Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro)
- Außenbereich: Großer, vielseitig nutzbarer Hof (ideal für PKW, Wohnmobil oder als Spielfläche)
- Lage: Ruhige, familienfreundliche Umgebung in der begehrten Nürburgring-Region

### LAGE & UMFELD

Das Haus befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Nachbarschaft nahe dem Nürburgring. Die Region bietet eine hervorragende Lebensqualität mit hoher Naturverbundenheit, ideal für Familien und Naturliebhaber. Besorgungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kitas sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Sie suchen ein Zuhause, in dem Sie sich nicht um Sanierungsstau, steigende Handwerkerkosten oder alte Leitungen sorgen müssen? Dann ist dieses umfassend modernisierte Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie.

Im Jahr 2012 wurde diese Immobilie mit viel Liebe zum Detail und hohem technischen Anspruch kernsaniert. Hier wurde nicht nur „kosmetisch“ renoviert, sondern die gesamte Substanz zukunftsfähig gemacht.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Komplette Haustechnik neu: Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen (inkl. Kanal) wurden vollständig erneuert – Sicherheit „unter Putz“ für die nächsten Jahrzehnte.
- Energieeffizienz: Dank hochwertiger 3-fach-Verglasung und einer modernen Niedrigenergie-Gasheizung wohnen Sie komfortabel und kosteneffizient.
- Wärmeschutz: Die zusätzliche Fassadendämmung sorgt für ein hervorragendes Raumklima im Sommer wie im Winter.
- Modernes Design: Ein frisch saniertes Badezimmer sowie hochwertige neue Bodenbeläge verleihen dem Haus ein zeitgemäßes, helles Ambiente.

Warum dieses Haus?

Während andere Käufer Monate mit Renovierungen verbringen, können Sie hier direkt die Möbelwagen rollen lassen. Die wichtigsten und teuersten Gewerke sind bereits fachmännisch erledigt. Das Haus kombiniert den soliden Charakter eines Bestandsbaus mit dem Komfort und der Technik eines modernen Neubaus.

Ausstattung kurz & knapp:

- Sanierung: 2012 (Technik, Fenster, Dämmung, Bad, Böden)
- Fenster: Hochwertige 3-fach-Verglasung
- Heizung: Moderne Gas-Niedrigenergie-Brennwerttechnik
- Leitungen: Strom, Wasser & Kanalisation komplett neu
- Zustand: Einzugsbereit, kein Sanierungsstau

•  
Lage & Grundstück: Ruhe-Oase mit bester Anbindung

Das Haus befindet sich in einer idyllischen, ländlichen Lage in direkter Schlagdistanz zum legendären Nürburgring. Hier genießen Sie die Vorzüge des naturnahen Wohnens, ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen. Ob als fester Wohnsitz für Pendler oder als Rückzugsort in der Eifel – die Lage bietet Lebensqualität pur.

•Pflegeleichtes Grundstück: Das Außengelände wurde so gestaltet, dass Sie Ihre Freizeit genießen können, statt das ganze Wochenende mit Gartenarbeit zu verbringen. Ideal für Vielbeschäftigte oder Familien, die Raum zum Spielen suchen, ohne einen "Zweitjob" als Gärtner anzutreten.

•Natur & Freizeit: Wander- und Radwege starten praktisch vor der Haustür, während die Event-Region Nürburgring erstklassige Gastronomie und spannende Freizeitmöglichkeiten bietet.

•Das Hofgrundstück ist Baugrundstück.

•Auf dem Hof befindet sich noch eine Garage. Außerdem können auf dem Hof (befestigt) noch weitere Fahrzeuge Platz finden.

## 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

## Sonstiges

Keine Mietkauf-Anfragen, keine Makler/Vermittler.

## 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hof

# Exposé - Galerie



Garage



Waschküche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Bistroküche Erdgeschoss



Bistroküche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



z.B. Schlafzimmer Erdgeschoss



z.B. Schlafzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



z.B. Schlafzimmer Erdgeschoss



z.B. Schlafzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Waschküche mit Zugang zum Hof



Flur vor Badzimmer

# Exposé - Galerie



Badzimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss Kellerzugang



z.B. Wohnzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



z.B. Wohnzimmer Erdgeschoss



z.B. Wohnzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang zum OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Flur Oberschoss



z.B. Gästezimmer OG

# Exposé - Galerie



z.B. Gästezimmer OG



z.B. Gästezimmer OG

# Exposé - Galerie



z.B. Büro OG

# Exposé - Galerie



z.B. Büro OG



z.B. Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



z.B. Wohnzimmer OG



z.B. Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Bistroküche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Obergeschoss



Flur ohne Treppenaufgang OG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer/Jugendzimmer OG

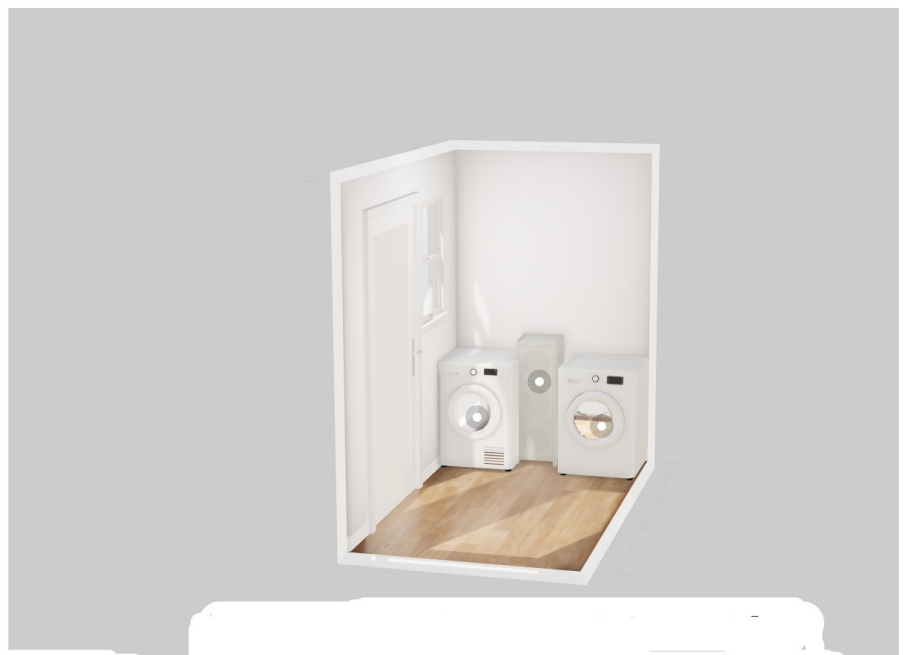


Flur vor Gästezimmer OG

# Exposé - Galerie

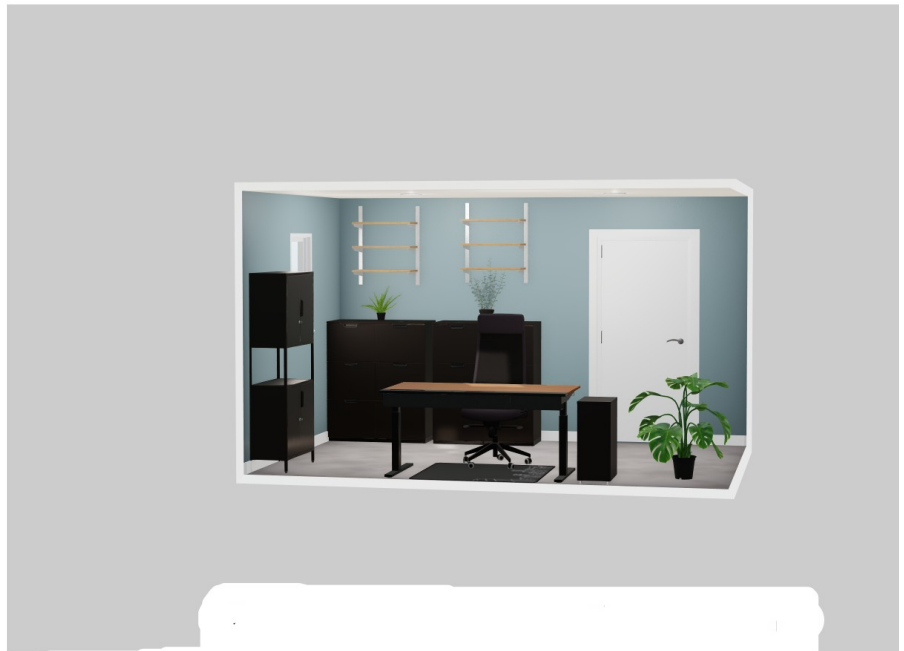


Schlafzimmer Erdgeschoss



Waschküche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Büro OG

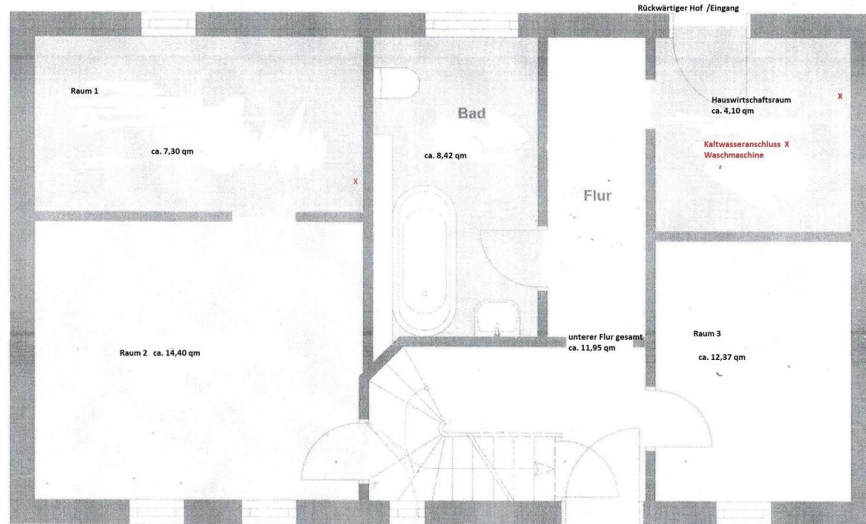


Wohnzimmer OG

# Exposé - Grundrisse

Barweiler - Erdgeschoss

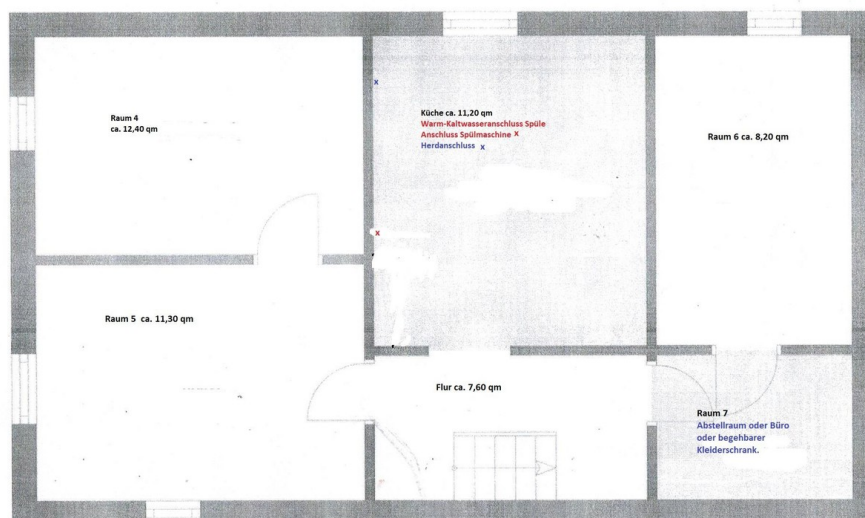
## Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Barweiler - Obergeschoss

## Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss