

Exposé

Zweifamilienhaus in Speicher

Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. OM-437906

Zweifamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Siebenborn

Katzstraße 23,25
54662 Speicher
Rheinland-Pfalz
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|------------|-------------------|
| Baujahr | 1949 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 4.494,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 9,00 | Garagen | 2 |
| Wohnfläche | 217,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Öl | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein Doppelhaus, das insbesondere durch sein großzügiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Die Gesamtfläche von ca. 4.494 m² verteilt sich auf zwei separate Flurstücke, die jeweils über eine eigene Straßenanbindung verfügen. Das Gebäude wurde im Jahr 1949 in massiver Bauweise errichtet. 1967 wurden umfangreiche Umbau- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt und unter anderem das Dach erneuert, der Innenausbau modernisiert sowie dreifachverglaste Fenster eingebaut. Das zweigeschossige Doppelhaus mit klassischem Satteldach ist in Ost-West-Ausrichtung angeordnet und bietet eine Wohnfläche von ca. 217 m², verteilt auf insgesamt 9 Zimmer. Beide Haushälften verfügen jeweils über eine Raumaufteilung mit Diele, Küche, WC, Badezimmer sowie einem Wohnzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere Zimmer, in einer Doppelhaushälfte drei, in der anderen vier, wodurch sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Der Kaufpreis für das Gesamtobjekt, bestehend aus Doppelhaus und Grundstück, beträgt 650.000 €.

Ausstattung

Das Doppelhaus überzeugt durch gepflegte Ausstattung mit funktionalen Details. Die Wohnräume sind mit unterschiedlichen Bodenbelägen ausgestattet, darunter Parkett, Fliesen, Laminat und Linoleum. Eine Doppelhaushälfte verfügt über eine gepflegte Einbauküche inklusive funktionsfähiger Elektrogeräte. Beide Wohneinheiten verfügen über ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Die Hauptbadezimmer sind in beiden Häusern im Obergeschoss. In einem Haus ist es Dusche mit WC, im anderen Bad, Dusche und WC. Die Bäder wurden in den 2010er Jahren modernisiert und präsentieren sich in entsprechend zeitgemäßem Zustand. Der Außenbereich stellt ein besonderes Highlight der Immobilie dar: Das außergewöhnlich große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Freiraum zur individuellen Gestaltung. Ergänzt wird dies durch eine befestigte Einfahrt, die zugleich als Hof- und Außenfläche nutzbar ist. Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit Stromanschluss zur Verfügung. Im Bereich der technischen Ausstattung ist eine zentrale Ölheizung installiert, deren Brenner im Jahr 2014 erneuert wurde. Ein Energieausweis liegt vor. Die Internetversorgung erfolgt derzeit über einen DSL-Anschluss. Ein Glasfaseranschluss ist beantragt und vorgesehen. Zusätzlichen Stauraum bieten die Teilunterkellerung und das Dachgeschoss des Gebäudes.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Grundstück befindet sich in guter Lage der Stadt Speicher, zwischen Zentrum und Randgebieten. Neben der evangelischen Kirche gelegen überzeugt es durch ein äußerst angenehmes und familienfreundliches Umfeld. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von einer sehr guten sozialen Infrastruktur mit Grundschule, Gymnasium, Kindergarten sowie einem Spielplatz. Sämtliche Einrichtungen sind sicher und bequem in weniger als zehn Gehminuten erreichbar, ohne dass stark befahrene Straßen überquert werden müssen – ein besonderer Vorteil für Familien mit Kindern. Auch die medizinische Versorgung ist im direkten Umfeld gut aufgestellt. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Gesundheitszentrum mit Physiotherapiepraxis, Zahnarzt sowie weitere medizinische Einrichtungen. Damit bietet der Standort auch gute Voraussetzungen für seniorengerechte Wohnformen. Das Grundstück selbst zeichnet sich durch eine großzügige Fläche sowie vergleichsweise geringe Einschränkungen hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten aus. Diese Rahmenbedingungen eröffnen attraktive Entwicklungsperspektiven sowohl für klassische Wohnbebauungen als auch für andere Wohnkonzepte, beispielsweise im Bereich altersgerechtes Wohnen. Das Stadtzentrum mit katholischer Kirche ist nur etwa 500 Meter entfernt und bietet eine angenehme Nahversorgung mit Café und Apotheke. Zwei Supermärkte befinden sich in rund einem Kilometer Entfernung und sind ebenfalls gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Restaurants. Auch infrastrukturell überzeugt der Standort. Eine Bushaltestelle ist in zwei Gehminuten erreichbar, wodurch eine unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist. Der Bahnhof ist etwa 4 Kilometer entfernt und in rund zehn Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Spangdahlem Air Base liegt nur etwa 10 Kilometer entfernt und stellt einen bedeutenden Arbeitgeber der Region dar. Die nächstgrößere Stadt

Bitburg ist in rund 20 Minuten Fahrzeit erreichbar. Auch die traditionsreiche Stadt Trier, ein wichtiger Wirtschafts- und Arbeitsstandort der Region, ist in etwa 40 Minuten erreichbar. Die Stadt Speicher verbindet auf besonders attraktive Weise kleinstädtische Lebensqualität mit dörflichem Charme. Die Umgebung ist geprägt von ruhigen Wohnlagen, naturnaher Umgebung und einer gut ausgebauten Versorgungsstruktur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

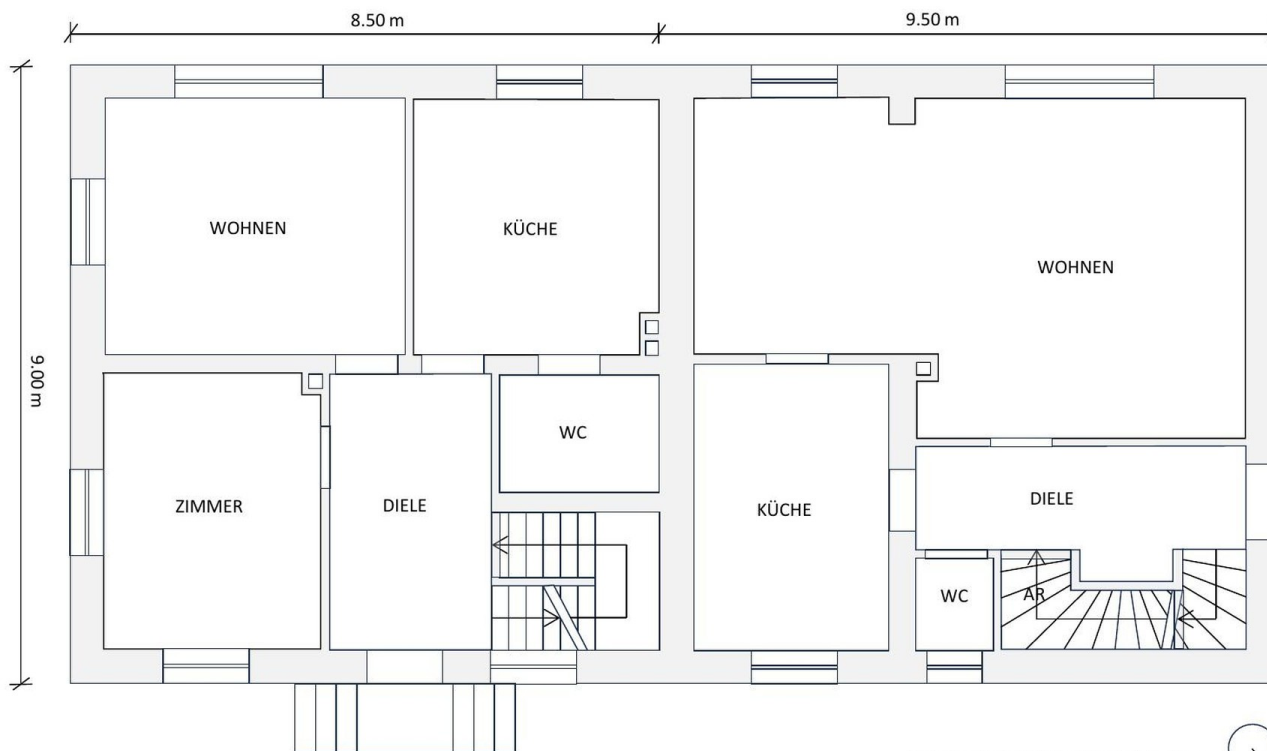
| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 222,90 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | G |

Exposé - Galerie



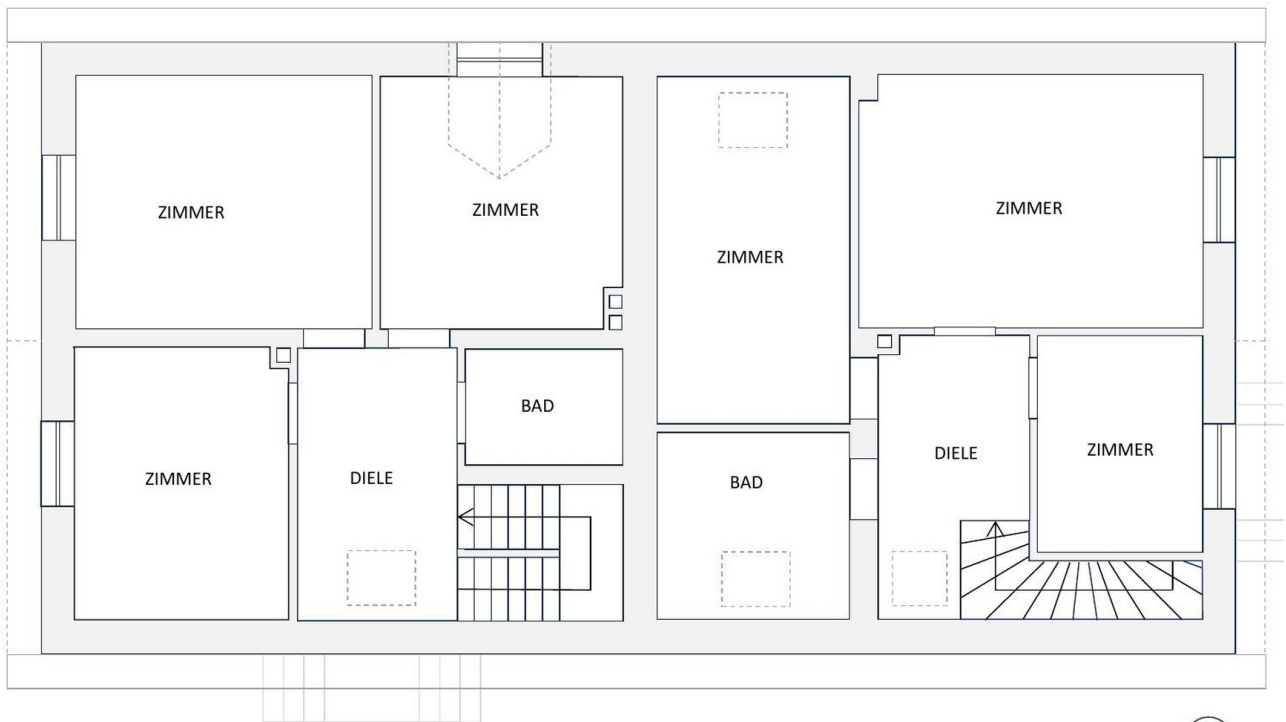
Lageplan

Exposé - Grundrisse



Schematischer Grundriss Erdgeschoss

Grundriss EG



Schematischer Grundriss Obergeschoss

Grundriss OG