

Exposé

Einfamilienhaus in Morbach

Einfamilienhaus mit Werkstatt, Gartenidylle & viel Platz für die ganze Familie



Objekt-Nr. OM-440027

Einfamilienhaus

Verkauf: **138.000 €**

Ansprechpartner:
Günther Fetzner

Laurentiusstraße 47
54497 Morbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1857	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.150,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	133,10 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet einen strukturierten und funktionalen Grundriss, der sich gut für den Alltag einer Familie eignet. Im Erdgeschoss befindet sich der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der als zentraler Aufenthaltsraum dient und durch die offene Gestaltung ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie ein separates WC. Von der Diele aus besteht ein direkter Zugang zur geräumigen Waschküche mit ausreichend Stauraum. Von dort gelangt man unmittelbar in die Garage, was einen wettergeschützten Zugang ins Haus ermöglicht und den täglichen Ablauf deutlich erleichtert.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich hier ein Büro, das sich für Homeoffice oder auch als weiteres Schlafzimmer eignet. Zwei separate Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum und tragen zu einer praktischen Organisation des Wohnraums bei.

Das Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um ein Studiozimmer sowie ein weiteres, separates Schlafzimmer. Dadurch stehen auch für größere Familien oder für Gäste ausreichend Rückzugsräume zur Verfügung.

Ein weiterer Vorteil des Hauses sind die großzügigen Werkstattflächen sowie ein alter Gewölbekeller, welcher sich unter dem Wohnzimmer befindet. Diese bieten Hobbyhandwerkern viel Platz für Projekte, Lagerung und kreative Arbeiten. Gleichzeitig eröffnen sie Potenzial für einen späteren Ausbau, beispielsweise zur Erweiterung der Wohnfläche, für ein Atelier, einen Hobbyraum oder zusätzliche Nutzräume – je nach Bedarf und Vorstellung.

Ein echtes Highlight des Hauses ist der Garten in leichter Hanglage mit Terrasse und Teich, der zusätzlichen Platz im Freien bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist als renovierungsbedürftig einzuordnen, befindet sich jedoch in einem funktionalen Zustand. Das Gebäude ist derzeit durchgehend bewohnt, alle Räume werden regulär genutzt und sind in einem insgesamt gebrauchsfähigen Zustand. Käufer haben hier die Möglichkeit, das Haus Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und gestalterisch anzupassen.

Insgesamt stellt die vorhandene Ausstattung eine nutzbare Grundlage dar, auf der individuelle Renovierungs- und Ausbaumaßnahmen gut aufbauen können.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte senden Sie uns dazu eine Nachricht unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, E-Mail-Adresse und Telefonnummer).

Vielen Dank.

Lage

Die Immobilie liegt in Morscheid - einem Ortsteil von Morbach, einer Gemeinde im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz, eingebettet in die grüne Hunsrücklandschaft mit guter Anbindung an umliegende Städte und Natur.

Die Laurentiusstraße befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld, das durch eine ruhige, dörfliche Atmosphäre geprägt ist. In unmittelbarer Nähe zur Adresse sind sowohl Wohnhäuser als auch Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar. Direkt in der Straße oder in kurzer Entfernung in Morscheid befinden sich Angebote wie die Grundschule „Blandine

Merten“ und Kindergarten – nur wenige Schritte vom Objekt entfernt – was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Die Infrastruktur unweit von Morscheid bietet in Morbach eine solide Versorgung mit dem Alltäglichen: Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Metzgereien sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Zusätzlich gibt es Tankstellen wie z. B. eine ARAL- bzw. Esso-Station im Ortsbereich, was kurze Wege zum Tanken ermöglicht.

Weitere Kindergärten, Schulen und die integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe sind im Gemeindegebiet vertreten, was eine familienfreundliche Lage unterstreicht.

Auch Freizeit- und Erholungsangebote kommen nicht zu kurz: Morbach liegt in einer waldreichen Umgebung mit Wander- und Radwegen im Hunsrück, und lokale Sport- bzw. Freizeitstätten wie Freibad und Sportzentren sind gut erreichbar. In Morscheid selbst stehen einige Vereine zur Verfügung und der Ortsverbund verfügt über einen aussagekräftigen Internetauftritt unter balkan-city.de.

Die Verkehrsanbindung ist für eine ländliche Lage solide: Über die Bundesstraßen im Hunsrück lässt sich die Umgebung gut erreichen, und Busverbindungen innerhalb des Verkehrsverbundes Region Trier verbinden den Ort mit umliegenden Gemeinden und Bahnhöfen, z. B. in Birkenfeld, Idar-Oberstein, Wittlich oder Trier.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	235,92 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Eingang



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Werkstatt

Exposé - Galerie



WC



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafen I OG



Schlafen I OG

Exposé - Galerie



Schlafen II OG



Schlafen II OG

Exposé - Galerie



Büro OG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafen DG



Waschküche

Exposé - Galerie



Garage



Exposé - Galerie

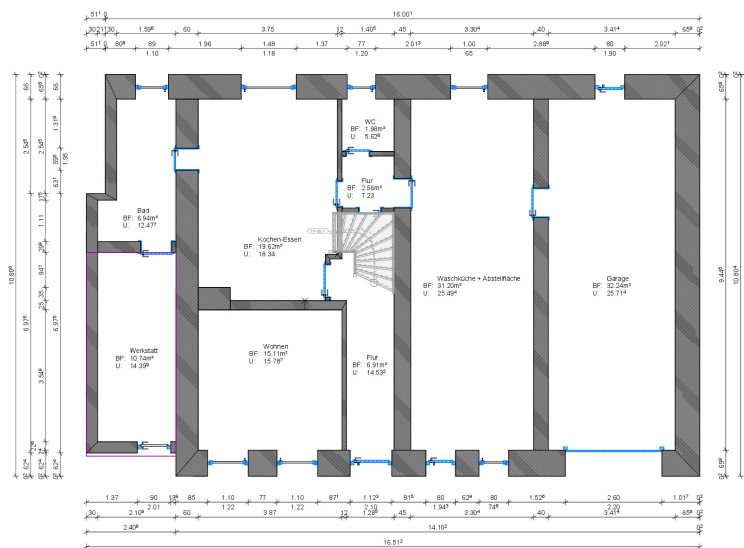


Gartenaufgang



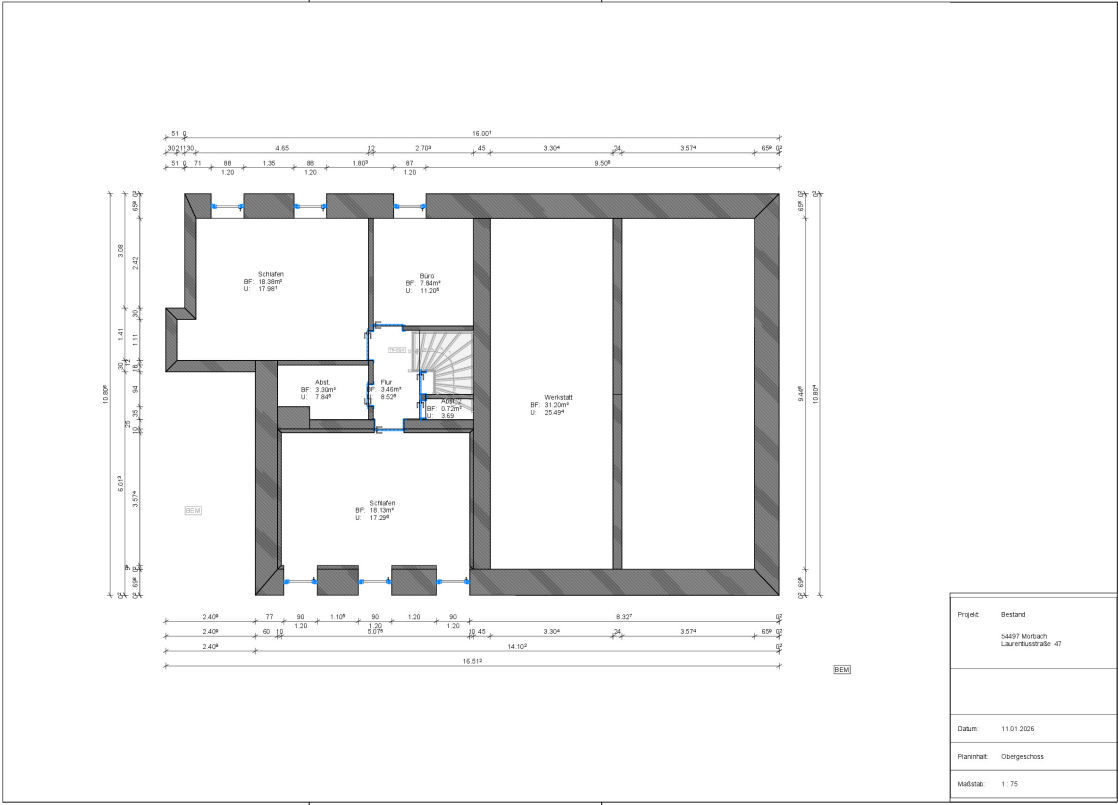
Garten

Exposé - Grundrisse



Projekt	Bestand
	54497 Mordach Lahn-Rhodstraße 47
Bearbeiter	
Datum:	11.01.2026
Planenart:	Endgeschoss
Maßstab:	1 : 75

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

