

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kopp

### Haus in Kopp



Objekt-Nr. OM-447727

### Einfamilienhaus

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Dorozalla

Auf dem Rüppchen 26  
54574 Kopp  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.134,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Holzblockhaus in der Vulkaneifel mit Studio & Weitblick – Preis reduziert!

115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1.134 m<sup>2</sup> Grundstück, inkl. Inventar & separatem Studio.

- Holzgutachten liegt vor
- Sanierung bereits im Preis berücksichtigt (-20.000 €)
- Ideal als Ferienhaus oder Kapitalanlage

Ruhige Lage (kurz vor Ende einer Sackgasse), zwei Balkone, Terrasse & sofort nutzbar – mit zusätzlichem Potenzial durch Eigenleistung.

Objektbeschreibung:

Charmantes Holzblockhaus (aus Douglasie) in ruhiger, naturnaher Lage mit herrlichem Weitblick – ideal als Ferienimmobilie, Rückzugsort oder attraktive Kapitalanlage.

## Ausstattung

Das 1996 erbaute Haus überzeugt durch seine natürliche Bauweise, ein angenehmes Raumklima und eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre. Auf ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei Ebenen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss:

Offener Wohn- und Essbereich mit Holzofen, Küche, Gäste-WC und Balkon

Dachgeschoss:

Schlafzimmer, Bad mit Dusche & Wanne sowie Balkon

Untergeschoss:

Separate Studio mit Single-Küche, Bad, Terrasse und eigenem Eingang – ideal zur Vermietung oder für Gäste

Das großzügige Grundstück (1.134 m<sup>2</sup>) bietet einen liebevoll angelegten Garten mit mehreren Sitzplätzen, viel Privatsphäre und naturnahem Charme.

Besonderheiten:

- Holzblockhaus mit einzigartigem Wohnklima
- Ruhige Lage mit Weitblick
- Zwei Balkone + Terrasse
- Separate Einlieger-/Studiowohnung (Vermietung möglich)
- Gartenhaus & Bauerngarten
- 5.000 L Zisterne (Garten, WC, Waschmaschine)
- Carport
- Verkauf inkl. Mobiliar – sofort nutzbar

Zustand / Transparenz (Ihr Preisvorteil):

Ein aktuelles Holzgutachten liegt vor. Der darin ausgewiesene Sanierungsbedarf für Holzbauteile beträgt ca. 13.100 € brutto.

Für den erforderlichen Schutzanstrich der erneuerten Bauteile sind zusätzlich ca. 5.000 € – 7.000 € einzuplanen. Diese Arbeiten können mit handwerklichem Geschick auch in Eigenleistung durchgeführt werden.

- Der gesamte Sanierungsaufwand wurde bereits pauschal im Kaufpreis berücksichtigt -.

Sie erwerben die Immobilie somit zu einem entsprechend reduzierten Preis und haben gleichzeitig die Möglichkeit, Ausführung und Kosten selbst zu steuern.

Die vorhandene Heizungsanlage entspricht dem Baujahr und sollte perspektivisch modernisiert werden.

Fazit:

Eine besondere Immobilie mit viel Charme, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und bereits eingepreistem Sanierungsbedarf.

Ideal für Käufer, die Wert auf Transparenz legen und sich zusätzliches Potenzial durch Eigenleistung erschließen möchten.

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

**Lage**

Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	112,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



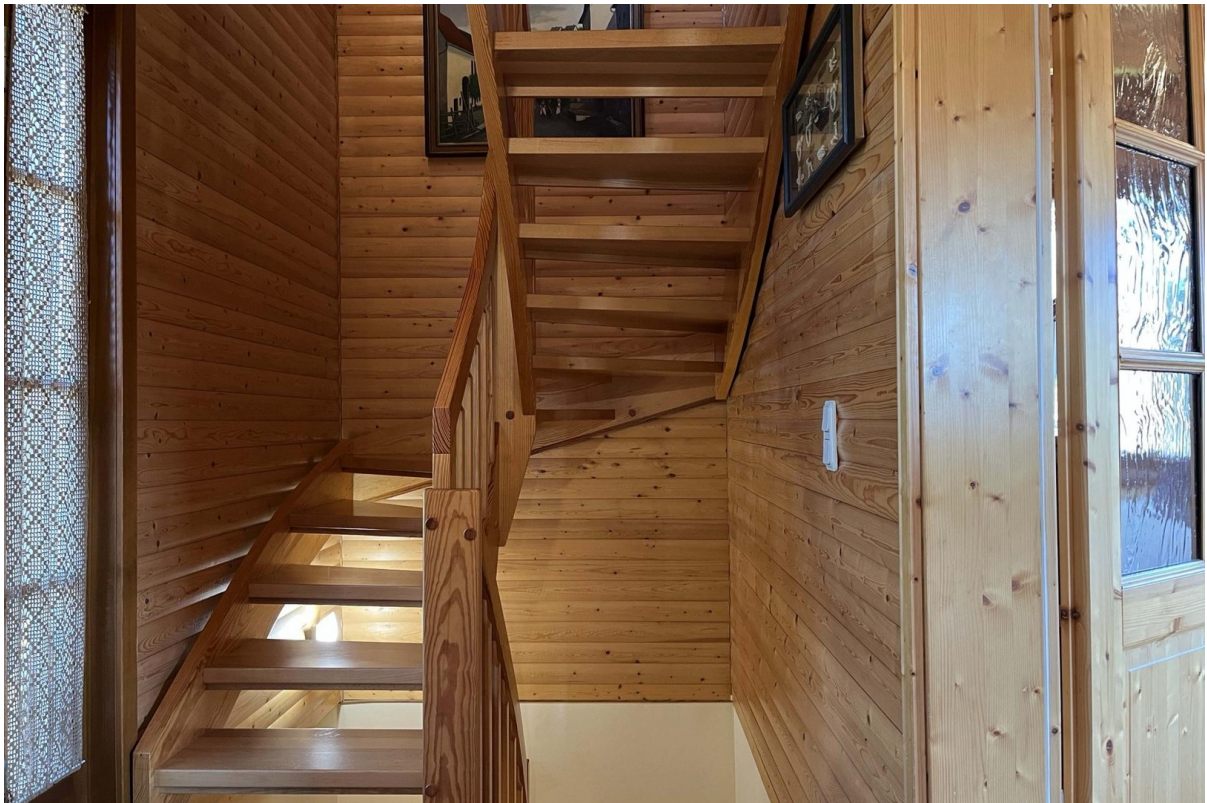
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

