

# Exposé

## Bauernhaus in Altlay

### Bauernhaus (mit Scheune) mit Wiesen- und Waldflächen



Objekt-Nr. OM-448820

### Bauernhaus

Verkauf: **144.000 €**

56858 Altlay  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1865	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.767,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bauernhaus mit Scheune am Feldrand mit Garten (1.767 qm) und 4 Wiesen-Weiden- und Waldgrundstücken (10.972 qm) im malerischen Ort Liesenich.

Dieser ehemalige Bauernhof wurde ca. 1865 erbaut, ist sehr geräumig und bietet sowohl einer Familie, als auch Tierfreunden genügend Platz zum Wohnen und Entspannen.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit Essbereich und einem Kamin, das gemütliche Wohnzimmer (ebenfalls mit Kamin), ein geräumiges Bad (mit Klimasplittanlage), der Flur, ein Abstellraum und die Waschküche.

Im Obergeschoss sind vier Schlafzimmer/Arbeitszimmer (ebenfalls zwei mit Klimasplittanlage).

Das Haus kann ohne Aufwand und Raumverlust um mindestens einen Raum erweitert werden (13,82 qm).

Auch der zweistöckige Spitz-/Dachboden bietet die Möglichkeit zum Ausbau von mindestens zwei weiteren Räumen. Mit einem möglichen Dachfenstereinbau hat man eine mindestens 10km herrliche, freie Sicht über Felder und Wiesen.

Die Scheune ist am Haus anliegend und auch durch das Haus direkt zu betreten.

Sie hat zudem zwei separate Eingänge. Auch hier lässt sich ein Umbau zu Wohneinheiten planen.

Die geräumigen 130 qm der Scheune bieten zur Zeit Platz für einen Hobby- oder Werkraum bzw. eine Werkstatt.

Zudem gibt es dort einen Hühnerstall mit großem eingezäunten Auslauf. Im Innenbereich hat er 10 Nester, so dass mindestens 20 bis 30 Hühner gehalten werden können.

Zusätzlich gibt es einen separaten Stall, bestehend aus zwei Räumen.

Auf dem anliegenden Grundstück, das am Feldrand endet, kann ein großer Gemüsegarten zur Selbstversorgung angelegt werden. In der Vergangenheit wurde ein solcher Garten angelegt. Die Ernte war durch die optimale Lage so ertragreich, dass viele Vorräte angelegt werden konnten. Auf dem Grundstück gibt es zudem Süßkirschen-, Apfel-, Aprikosen- und Birnenbäume. Es befindet sich außerdem ein Häuschen, das zur Zeit als Gartenhaus/ Gewächshaus genutzt wird.

## Ausstattung

- Iso- Kunststofffenster (2-fach)
- Spitzboden: zusätzlicher Ausbau möglich
- Keller
- Doppelgarage
- Scheune und Stall
- z.T. möbliert (die Möbel können gerne übernommen werden, da sie passgenau sind)
- Beheizung durch Kamin und Klimasplittanlage, Auch mit Öl ist eine Beheizung möglich. Hierfür müsste aber der Heizkessel erneuert werden.

Angaben zu Renovierungen:

- > Bad 2016
- > Fenster (2002-2006)
- > Elektrik (neuer

Sicherungskasten mit 3-Phasenstrom)

(2022)

> Dachbedeckung (2022)

> Küche (2022)

> Bodenbeläge: Küche und zwei

Schlafzimmer (2022)

> Klimasplittanlage (2023)

>2026 wurde der Stromzähler erneuert, der digital die Daten übermittelt

Für die Sanierung und Instandhaltung von Altbauten kann staatliche Unterstützung beantragt werden bzw. eine steuerliche Förderung erfolgen. Im Jahr 2020 wurde die steuerliche Förderung deutlich verbessert.

Das Anwesen bietet neben den eigentlichen Wohn- und Nebengebäuden insgesamt ca. 10.972 qm Wald bzw. . Wiesengrundstücke (in ca. 1-2 km Entfernung).

Ein sich in Ortsrandlage befindliches Grundstück mit Bach lädt Familien mit Kindern und Tieren zum Herumtollen ein. Es gibt die Möglichkeit, dort etwas anzupflanzen oder zu feiern.

Jede Fläche wurde mit Grenzsteinen im Jahr 2021 aufwendig offiziell vermessen.

Die Flächen bieten sich neben dem Erholungs- und Entspannungsfaktor auch zum Getreideanbau oder z.B. für Bienenzucht an. Bienenstöcke wurden dort aufgestellt und so konnte eine große Menge von köstlichem Waldhonig gewonnen werden.

- Wiese (wunderschöner Wald mit Pilzen, durch einen kleinen Bach begrenzt):

2625 qm

- Wiese, Ackerland: 3005 qm

In unmittelbarer Nähe dieser Wiese liegen die zwei nebeneinander liegenden Flächen:

- Landwirtschaftsfläche: 3440 qm

- Wiese: 1902 qm

Eine dieser Flächen kann an Jäger verpachtet werden, was in der Vergangenheit auch der Fall war.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## **Lage**

Der Bilderbuchort Liesenich ist ein kleines Dörfchen mit ca. 300 Einwohnern im Landkreis Cochem-Zell.

Es ist ein staatlich anerkanntes Erholungsgebiet. In unmittelbarer Nähe (ca. 5 km) sind Schulen, ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke etc.

In kürzester Zeit sind Sie in historischen Städten an der Mosel:

Nach Beilstein sind es 9 km, nach Cochem und Zell ca. 20 km.

Naturliebhaber und Sportbegeisterte können sich in der malerischen Landschaft an der nahegelegenen Mosel erholen, entschleunigen und einfach die Seele baumeln lassen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	402,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

