

Exposé

Einfamilienhaus in Peterslahr

Knuffiges Haus für die ganze Familie !!!!



Objekt-Nr. OM-455005

Einfamilienhaus

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Nina Wagner

57632 Peterslahr
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	655,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	124,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das angebotene Haus wurde Anfang der 60er Jahre massiv erbaut aus Stein und Beton.

Eine solide Bauweise die sich immer bewährt hat und eine lange Gebäudelebensdauer gewährleistet bei angemessener Pflege.

Es wurde voll unterkellert und hat eine Garage im Haus, man kann also alles aus dem Auto direkt ins Haus schaffen. Die Garage hat einen Parkplatz vorgesetzt der gepflastert wurde und das Tor öffnet elektrisch. Der Hauszugang kann auch über die Treppe neben dem Parkplatz erfolgen.

Trotzdem gibt es noch eine andere völlig autarke Zufahrt zum Haus über einen Seitenweg zum hinteren Teil des Hauses. Es ist eine ganz normale Zufahrt die auch die offizielle Zufahrt zum Haus darstellt.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt, der Gitterzaun wurde erst vor wenigen Monaten fertig gestellt. Ein Tor schließt die hintere Zufahrt ab. Der Vormieter hatte hier sein Wohnmobil als zusätzliche Unterkunft abgestellt.

Der Rest ist Rasen rund ums Haus.

Der Kellerbereich ist mit Bruchsteinen verkleidet, der Rest des Hauses ist verputzt.

Ausstattung

Der Keller ist als Abstellraum nutzbar, ein Heizungskeller wurde von den Räumen mal abgetrennt. Seit dem Einbau einer effizienten Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung war dies auch nötig, weil der Vorratsbehälter Warmwasser groß ist. Zusätzlich gibt es aber noch die Gastherme die mit dem System verbunden ist und in extremen Situationen Wärme zuliefert. Die ganze Anlage wurde 2021/22 eingebaut. Die Kosten lagen über 30.000€. Moderner kann man es heute kaum machen.

Im Zuge des Wärmepumpeneinbaues wurden auch große Teile der Hauselektrik und der Heizkörper erneuert und leistungsmäßig dem heutigen Stand angepasst.

In Bezug auf die ständig steigenden Nebenkosten eine Investition in die Zukunft.

Viele Häuser nutzen zusätzlich einen Kaminofen, weil Holz überall im Umfeld verfügbar ist. Diese Möglichkeit bietet sich hier auch an, man kann durch die hintere Einfahrt das Holz bis zum Haus fahren.

Das Dach ist mit Tonziegeln gedeckt, die Hausrückseite wurde im September neu gedeckt, auf der Vorderseite sind noch Ziegel auszutauschen.

Die Fenster sind doppelt verglast, die letzten beiden Fenster wurden im DG in 2025 ausgetauscht, nur im Keller fehlt noch ein Fenster das ausgetauscht werden muss, die Bestellung ist aufgegeben, die Montage aber noch nicht erfolgt. Die Rollläden bedient man von Hand.

Die Haustür wurde ebenfalls in 2025 überarbeitet und teilweise erneuert.

Im Inneren wurde viel renoviert. Die Holzdielenböden wurden abgeschliffen und neu geölt, die Wände teilweise neu verputzt.

Die Fliesen in der Küche sind erneuert, im Dielenbereich wurde ebenfalls renoviert.

Das große Wohnzimmer mit 2 großen Fenstern lässt viel Licht in den Raum.

Über die Steintreppe erreicht man das OG mit dem Bad und den 3 Schlafzimmern, die alle mit Holzdielenböden ausgestattet sind. Renoviert wurde in 2025 erst, incl. einiger Sanitärobjekte. Alle Bäder haben Tageslicht.

Der Balkon ist zur Morgensonne nach Osten ausgerichtet.

Im OG gibt es noch Anschlüsse für eine Küche die aber nie genutzt wurde.

Das DG wurde vor wenigen Jahren ausgebaut, ist aber nur über eine Zugtreppe zu erreichen. Der große entstandene Raum dient als NFL und wurde vom Vormieter als Home Office genutzt. Der Boden wurde in Vinyl verlegt, die Dachflächen wurden gedämmt und mit Trockenbau verkleidet. Die Dachfenster wurden auch erneuert vor einigen Jahren.

Alles in allem ein solides Haus für die ganze Familie in einem interessanten Ort.

Ein Haus in das man ohne weitere Kosten einziehen kann!!!!

Kommen Sie gerne zur Besichtigung!!!

FAZIT:

- + Wärmepumpe eingebaut
- + ständig modernisiert und renoviert
- + DG ausgebaut als Nutzfläche nutzbar
- keine Infrastruktur im Ort
- ohne Auto geht hier nichts

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

Lage

In Deutschlands berühmtesten Dorf...in Peterslahr.... Steht dieses Haus.

Fast jeden Tag gibt es im Fernsehen eine Folge von Morlock Motors mit Michael Manousakis, dem größten US Militärwarenhändler Europas. Das über 22000 m² große Gelände ist nur ca. 300m entfernt und es gibt ständig was Neues zu sehen.

Die nette Nachbarschaft ist stets hilfsbereit und bei nur ca. 300 Einwohnern kennt eben jeder jeden. Es gibt aber ein reges Dorfleben mit vielen Festen die im Bürgerhaus abgehalten werden, jeden ersten Freitag im Monat trifft man sich zum Dorftreff.

Zum Hundeplatz sind es ca. 3 Minuten zu Fuß, man ist dann im idyllischen Wiedtal wo ein Treffpunkt dafür angelegt wurde.

Das Leben auf dem Dorf ist zwar vielleicht anfänglich etwas gewöhnungsbedürftig, gibt aber ein echtes Stück Lebensqualität zurück.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	95,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich