

Exposé

Einfamilienhaus in Morbach Haag Einfamilienhaus mit weiterem Haus



Objekt-Nr. **OM-465459**

Einfamilienhaus

Verkauf: **178.000 €**

54497 Morbach Haag
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	712,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	159,00 m ²	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen, unterkellert. Im Erdgeschoss befinden sich Küche mit Einbauküche, Esszimmer mit neuem Pelletofen, Wohnzimmer mit Balkon, Gäste WC und Flur. Im 1. Stock sind 3 Schlafzimmer, davon 1 mit Balkon, 1 kleines Zimmer das zum Beispiel als Büro genutzt werden kann und ein Badezimmer. Dieses könnte modernisiert werden. Das Dachgeschoss ist voll ausbaufähig. Ein Dachflächenfenster ist vorhanden. 2009 wurde eine neue Ölheizung eingebaut.

Vom Flur in den 1. Stock wurde 2024 ein Treppenlift installiert. Desweiteren befindet sich ein weiteres Haus auf dem Grundstück. Dieses hat eine eigene Hausnummer und ist etwa Anf. 19 Jhd. erbaut. Kann kernsaniert werden. Kein Denkmalschutz. Glasfaseranschluss ist vorhanden. Verkauf ohne Makler

Ausstattung

Das Gebäude hat einen großen eingezäunten Garten. Ein großer Nussbaum spendet im Sommer Schatten. Der Garten befindet sich auf 2 Ebenen. Die untere Ebene kann als Nutzgarten genutzt werden, kann aber auch bebaut werden, da sie voll erschlossen ist.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lagebeschreibung – Kunibertstraße 67, 54497 Morbach-Haag

Das Gebäude befindet sich in der Kunibertstraße 67 im Ortsteil Haag der Gemeinde Morbach im Landkreis Bernkastel-Wittlich. Haag ist ein ruhiger, ländlich geprägter Hunsrückort mit etwa 500 Einwohnern und liegt auf rund 460 Metern Höhe in reizvoller Mittelgebirgslage. Von vielen Bereichen des Ortes bestehen attraktive Ausblicke über die Hunsrücklandschaft.

Das Anwesen liegt innerhalb der Ortslage von Haag in einer überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohnstraße. Die Umgebung zeichnet sich durch eine geringe Verkehrsbelastung, ein naturnahes Wohnumfeld sowie eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität aus. Die dörfliche Infrastruktur wird durch ein aktives Vereinsleben und eine lebendige Dorfgemeinschaft ergänzt.

Der Hauptort Morbach mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Schulen, Kindergärten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Entfernung zum Ortszentrum von Morbach beträgt etwa 8 bis 10 Kilometer. Über die umliegenden Landes- und Kreisstraßen bestehen gute Verbindungen in Richtung Trier, Bernkastel-Kues, Idar-Oberstein und zur Hunsrückhöhenstraße.

Die Lage bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die umliegenden Wälder und Höhenzüge des Hunsrücks. In der Nähe befinden sich verschiedene Aussichtspunkte sowie die bekannte Kunibert-Runde, ein Rundwanderweg um Haag.

Zusammenfassung:

Die Kunibertstraße 67 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Morbacher Ortsteil Haag mit naturnahem Umfeld, schöner Hunsrücklandschaft und guter Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsangebote in Morbach. Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die ein ruhiges Wohnen im ländlichen Raum mit hohem Erholungswert schätzen. Ebenso ist der Ort perfekt für junge Familien. In Haag leben viele Familien mit Kindern. Es gibt eine Grundschule, der Kindergarten ist im Nachbarort 4 km Entfernung. In Haag gibt es für Kinder viele Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Zum Beispiel Fußball, Volleyball, Turnen, Feuerwehr, Bogen schießen, Musikverein.... Zudem verfügt der Ort über einen Integrativspielplatz und einen Wasserspielplatz

Infrastruktur:
Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



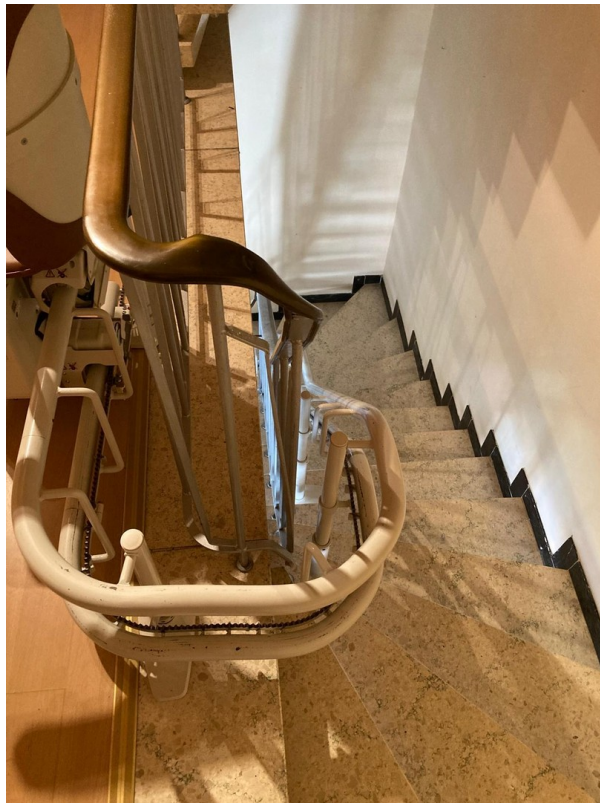
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

5. Lage und Risiko

5.1 Makrolage Mordach-Haag – Marktsegment 1 lt. Landesgrundstücksmarktbericht RLP

5.2 Mikrolage innerhalb des Ortsbezirks Haag

- Bewertungsgrundstück Kunzehofstraße 67 + 69, Flur 9 - Flurstück 41 / Quelle: Geoportal RLP
- Garage

Seite 6 von 11

Anlage 2) - Grundrisse

Kellergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss

Wohnflächen, ca. Angaben gerundet auf erste Nachkommastelle	
EG incl. 50 % Balkon	79,6 m ²
OG incl. 50 % Balkon	79,6 m ²
DG nicht zu Wohnzwecken Ausgebaut	0,0 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca. 159 m²

Seite 11 von 11