

Exposé

Einfamilienhaus in Horath

Von Privat: Großzügiges, ausbaufähiges Einfamilienwohnhaus mit Garten und Nebengebäuden



Objekt-Nr. OM-470470

Einfamilienhaus

Verkauf: **120.000 €**

Ansprechpartner:
Manfred Sauer

Hunsrückstraße 2
54497 Horath
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.234,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	172,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	220,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus mit Wirtschaftsteil (Scheune/Stallung) wurde um 1900 erbaut. Der Wohnbereich wurde 1968 auf insgesamt ca. 172 m² erweitert. Mit der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Scheune bietet die Immobilie auf einem ca. 1.234 m² großen Grundstück reichlich Platz und Ausbaumöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche und ein angrenzendes Esszimmer mit Anschluss für Kaminofen und Balkon mit Westausrichtung. Ein helles Wohnzimmer, ein großer Hauswirtschaftsraum sowie ein Duschbad komplettieren die Etage. Der Wohnbereich ist teilunterkellert.

Das Obergeschoss umfasst vier Schlafzimmer, ein Badezimmer, einen Abstellraum sowie einen zweiten Balkon. Drei kleinere Zimmer im Dachgeschoss sind in der Gesamtwohnfläche nicht berücksichtigt, weil renovierungsbedürftig. Im Dachgeschoss und im Keller stehen zahlreiche Lagerflächen zur Verfügung. Eine große gepflasterte/asphaltierte Hoffläche, ein Garten mit Rasen und Baumbestand sowie zwei separate Garagen und ein Carport runden das Angebot ab. Die Scheune kann zusätzlich als Garage genutzt werden auch für größere Fahrzeuge (z. B. Wohnmobil), könnte aber perspektivisch auch zu einer in sich abgeschlossenen, großzügigen zweiten Wohneinheit ausgebaut werden.

Die Immobilie bietet eine solide Substanz und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. In Teilen besteht Renovierungsbedarf. Das Satteldach wurde 1968 mit Kunstschiefer neu eingedeckt. Die Fenster wurden Ende der 1980er Jahre durch doppelt verglaste Aluminium-Modelle ersetzt. Die Elektroinstallation wurde genauso wie die Wasser- und Abwasserinstallation mit dem Anbau des Wohntrakts 1968 in großen Teilen erneuert. Die vorhandene Öl-Zentralheizung wurde 1989 eingebaut. Die beiden Bäder wurden in den 1990er Jahren erneuert und deren Wasserinstallation auf aktuellen Stand gebracht.

Das Einfamilienhaus bietet viel Raum für kreative Wohnkonzepte und Ausbau- und Erweiterungsideen in naturnaher Umgebung. Es ist nach Absprache kurzfristig verfügbar.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf der Immobilie erfolgt von privat. Für den Käufer fallen keine Maklerkosten an.

Lage

Die ca. 500 Einwohner zählende Hunsrückgemeinde Horath liegt im Landkreis Bernkastel-Wittlich und gehört zur Verbandsgemeinde Thalfang am Erbeskopf.

Der Ort liegt eingebettet, landschaftlich reizvoll, in eine abfallende Talmulde, die sich bis in das Tal der Dhron erstreckt.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken, Banken und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Orten Thalfang, Morbach und Piesport, die mit dem Auto in etwa 15 Minuten bequem erreichbar sind. Horath selbst verfügt über einen Kindergarten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in Thalfang, Morbach und Bernkastel-Kues über öffentlichen Nahverkehr gut angebunden. Die Großstadt Trier (ca. 40 km) ist dank eines nahegelegenen Autobahnanschlusses gut zu erreichen.

Horath hat sich in den letzten 50 Jahren von einer rein bäuerlich geprägten Gemeinde zu einer Wohngemeinde mit hohem Wohnwert entwickelt.

Die Gemeinde verfügt über ein intaktes Vereinsleben. Ferner ist Horath ein beliebter Erholungsort und bietet mit einem gut ausgeschilderten Rad- und Wanderwegenetz ein umfassendes Freizeitangebot für Radler und Wanderer.

Infrastruktur:
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	315,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Garagen



Haus und Hof

Exposé - Galerie



Garten



Giebelansicht

Exposé - Galerie



Garten



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad

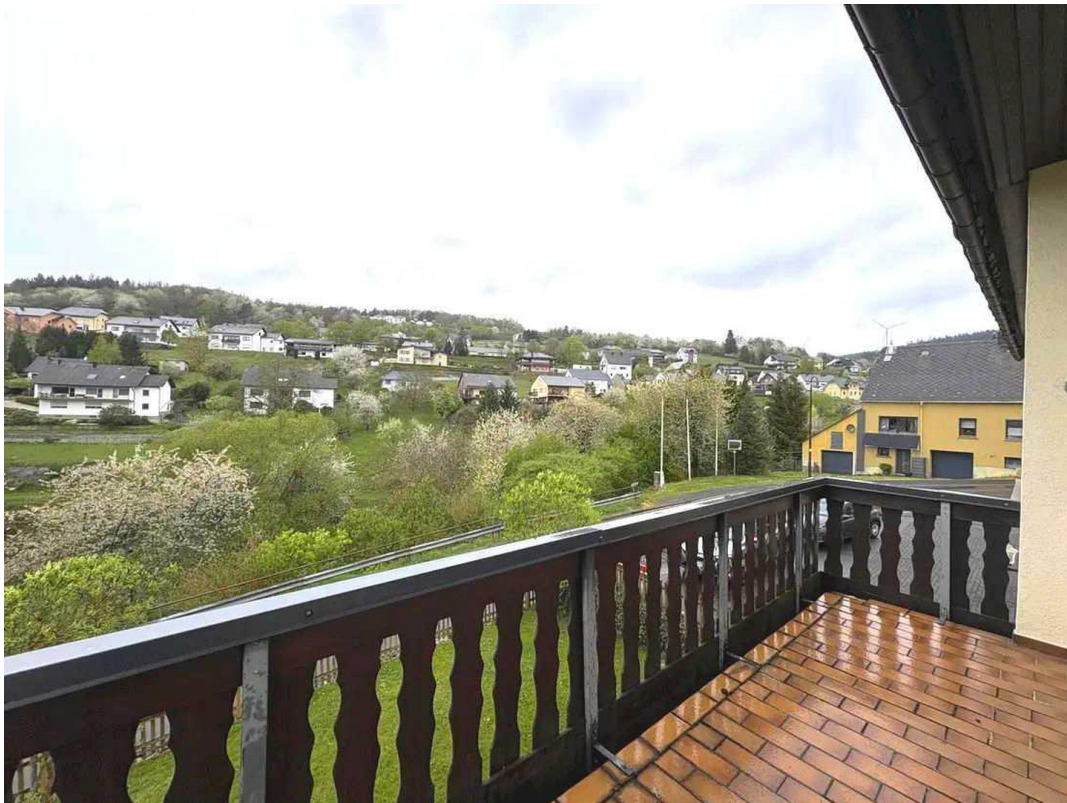


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



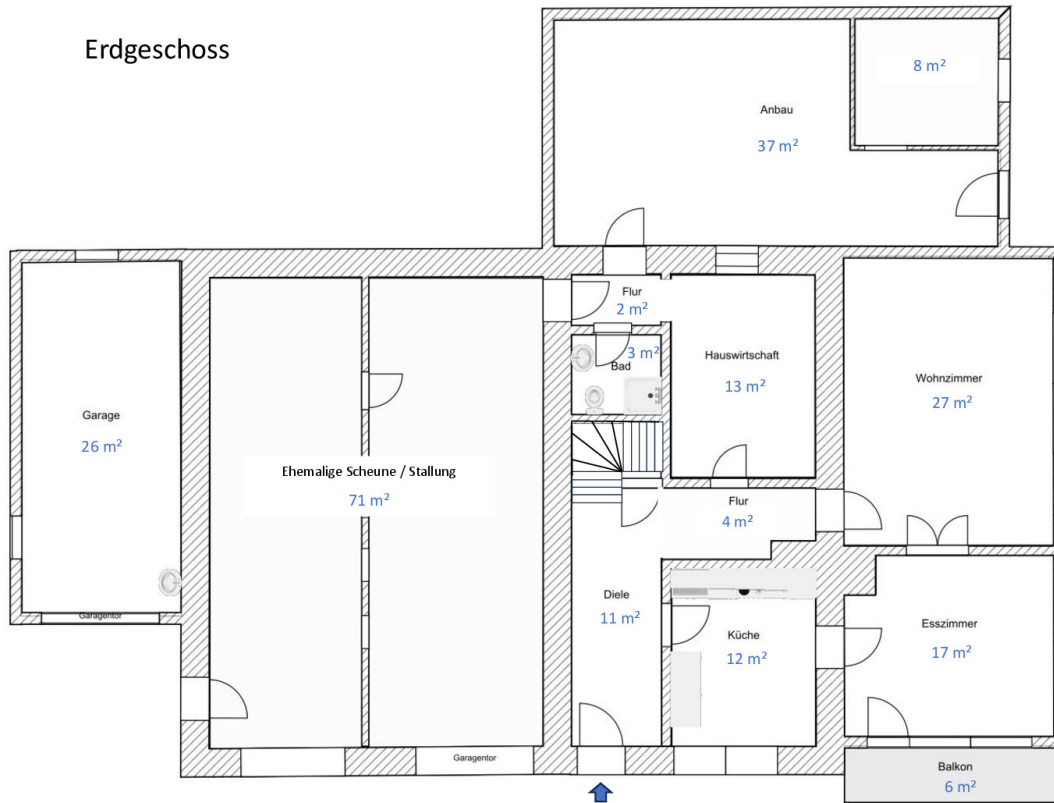
Bad

Exposé - Galerie



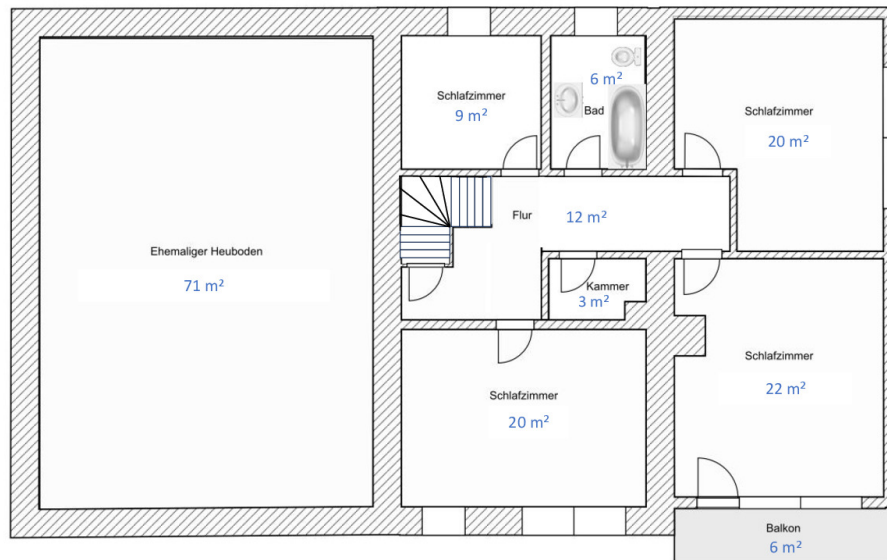
Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

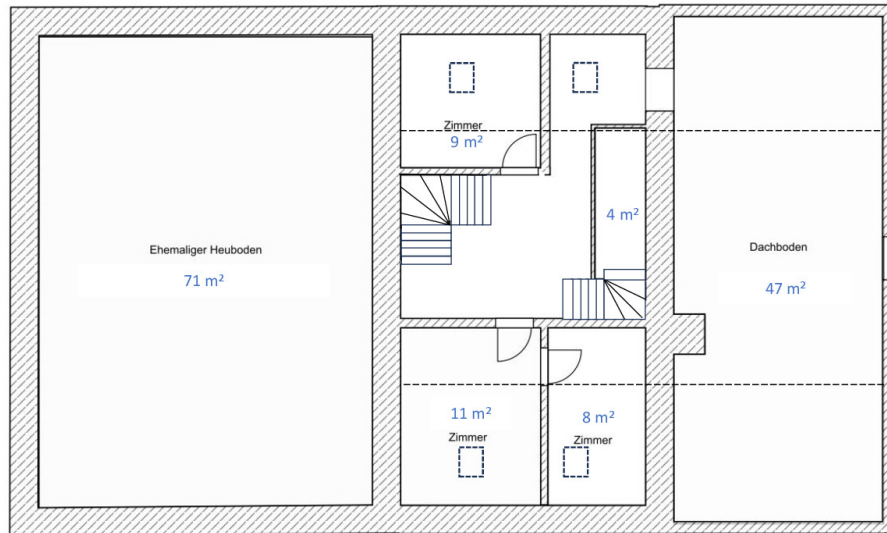
Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

Zimmer in Dachgeschoss sind nicht in die Wohnfläche eingerechnet!



Exposé - Grundrisse

