

Exposé

Mehrfamilienhaus in Gerolstein

**Haus für Naturliebhaber direkt am Fluss in Gerolstein -
7200qm Grundstück - 3 Wohnungen**



Objekt-Nr. OM-471073

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **459.000 €**

54568 Gerolstein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	7.296,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	57,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Liebhaberhaus in romantischer Alleinlage direkt an dem Bach/Fluss Oos.

Das Haus ist perfekt für Individualisten, Natur- und Pferdeliebhaber.

Ein derartiges Objekt mit direkter Lage und Zugang zum Wasser wird nur sehr selten angeboten.

Darüber hinaus war das Haus zum Zeitpunkt des Hochwassers 2021 durch die Hochlage des Gebäudes in keiner Weise betroffen.

Direkt am Wasser zu leben und sorgenfrei zu sein, das bietet Ihnen dieses einmalige Haus. Dazu ein seltenes Grundstück mit Wohnpotenzial in besonderer Lage und dem Gefühl, frei und ruhig, ohne direkte Nachbarn zu wohnen.

Durch die drei Wohngeschosse (UG; OG; DG) mit eigenen Bädern und Küchen zum Beispiel auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar.

Baujahr 1955 / 1995 renoviert.

Im Preis inbegriffen sind Pavillon; Betongrill; Außenwhirlpool; Infrarotkabine; Waschmaschine; Trockner; Holzkaminofen

Fußläufige Erreichbarkeit (ca. 10 Min.) des Ortseingang Gerolstein und z.B. des HIT-Supermarkts und verschiedener Restaurants.

Das helle geräumige Haus lässt sich aufgrund der dreigeschossigen Bauweise vielfältig nutzen. Von einem sehr großen Einfamilienhaus über ein Einfamilienhaus mit Einlieger- oder Ferienwohnungen, bis hin zu einem Renditeobjekt mit 3 Wohneinheiten ist alles möglich und denkbar.

Alle Räume sind lichtdurchflutet und wirken auf den Besucher freundlich und einladend. Von nahezu jedem Zimmer kann man die wunderbare Aussicht in die weitläufige Natur genießen. Im Kellergeschoß befindet sich neben einem praktischen Werkraum auch eine urige Kellerbar, die zu gemütlichen Abenden mit Freunden einlädt. Eine ideale Immobilie für Naturliebhaber, die ein ungestörtes Leben ohne direkte Nachbarn rechts und links bzw. jenseits des Baches suchen, aber dennoch auf die Vorzüge des fußläufig (10 Minuten) erreichbaren Supermarktes und der Restaurants nicht verzichten möchten.

ca. 160 m² offizielle Wohnfläche

ca. 217 m² ausgebaute Gesamtfläche (UG + EG + DG)

3 nutzbare Wohneinheiten

Kann genutzt werden als Mehrgenerationenhaus oder auch zur Ferienhausvermietung.

Ausstattung

Ölheizung von 1995

Förderfähige energetische Modernisierungsmaßnahmen sind hier möglich (z. B. Heizung, Dämmung)

Es gibt 4 Hauseingänge (Strasse direkt (Hochparterre); Seite links (Souterrain); Seite rechts (Souterrain); Keller)

Außenanlage:

Das Besondere dieser Immobilie ist das weitläufige, unverbaubare, nahezu ebene Gartengrundstück, das nach Westen auf eine Länge von ca. 200m direkt an den idyllischen Oosbach grenzt. Während der nördliche Teil derzeit als Biotop genutzt wird und ganz der Natur gehört, ist der südliche Teil pflegeleicht als Wiese mit Heckenpflanzen angelegt. Heute säumen ca. 50 Obstbäume das weitläufige Gelände.

Die große Gartenanlage kann für die drei Wohnungen problemlos parzelliert werden.

Bauweise: massiv; komplett unterkellert; 3 Wohngeschosse mit jeweiligen Kunststoffhaustüren zum Hausflur hin, abschließbar abgetrennt.

Kellerbar für 10 Personen

Kellersauna für 6 Personen

Außenwhirlpool für 2 Personen (überdacht)

Holzterrasse (sichtgeschützt ca. 100qm) mit daneben stehendem Pavillon und Beton-Grill auf einer Holzterrasse (ca. 25 qm)

Terrassen:

Offene Terrasse - rot gepflastert ca. 100 qm mit Beton-Grill

Überdachte Terrasse - rot gepflastert ca. 25 qm mit Außenwhirlpool

Infrarotkabine für 2 Personen

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Aufteilung:

UG:

ca. 53 qm Wohn-/Schlafzimmer mit Holzkaminofen; Küche; Wirtschaftsraum (abschließbar) mit Waschmaschine; Vorratsraum (separat); Flur; Bad mit WC, Waschbecken und Dusche; separater Wohnungszugang von Außen (Seiteneingang) über den Flur und auch zusätzlich von der Terrasse aus. Die Wohnung im UG ist modern renoviert und sofort beziehbar.

EG:

ca. 57 qm; Schlafzimmer mit Balkon und Abstellraum (abschließbar); Wohnzimmer; Kinderzimmer; Küche und Vorratsraum; Bad mit WC; Badewanne; Einstellplatz für Waschmaschine und Trockner; Zugang von der Strassenseite/Hauseingangstür.

Die Wohnung im EG ist renoviert und sofort beziehbar, das Bad ist nutzbar, altersbedingt ausgestattet

DG:

ca. 50 qm; 2 Schlafzimmer; 2 Kinderzimmer; Gäste WC; Bad mit Dusche und WC; Küche

Zugang von der Strassenseite/Hauseingangstür über den Flur nach oben ins DG

Die Wohnung im DG ist renoviert und sofort beziehbar, das Bad ist nutzbar, altersbedingt ausgestattet; das Gäste WC ist modernisiert.

Keller:

ca. 43 qm mit Sauna; Stellplatz mit Waschmaschine und Trockner, Kellervorraum für Kicker oder Billardtisch - separater Zugang von Außen

Parkplatz:

2 Parkplätze vor dem Haus an der Straße; weitere Parkplätze (3-4) unterer Bereich des Hauses über einen Schotterweg erreichbar (Garage nebenan)

Dach:

Satteldach, eingedeckt mit Tonpfannen (dem Bj. entsprechend); der Dachboden hat Stehhöhe und ist über eine Zugtreppe erreichbar und kann als Abstellfläche genutzt werden.

Fenster:

Nahezu im ganzen Haus befinden sich isolierverglaste Kunststofffenster (von 1995) und Fenstertüren ohne Rolläden)

Heizung:

Öl-Zentral-Heizung der Marke "Brötje" mit zentraler Wasserversorgung und 2 x 2000 Liter (separater Heizungsraum - kein Geruch von Öl) fassendem Batterietank für Heizöl. Im Haus befinden sich zwei Kaminzüge. Einer davon wird von der Zentralheizung genutzt. Der andere wird vom Holz-Kaminofen genutzt.

Böden:

Holzdielenböden mit Laminat / Vinyl ausgelegt.

Türen:

Hauseingangstür: Moderne Alu-Haustür mit Iso-Glasausschnitt und Edelstahlgriff; außen anthrazitfarben; innen weiß.

Nebeneingangstüren: Beide mit modernen Kunststofftüren in Farbe weiß.

Kellertür: Metalltür

Nebengebäude:

Zum Haus gehört ein gemauerter Geräteschuppen mit zwei separaten Räumen, die jeweils von außen zugänglich sind.

Garage:

Zum Haus gehört eine kleine freistehende Garage mit Montage- und Reparatur-Graben erreichbar über einen seitlich gelegenen Schotterweg, der stabil errichtet wurde (aus Lkw-Befahrbarkeit gegeben)

Lage

Die Immobilie steht am Ortsrand von Lissingen, einem Ortsteil der Stadt Gerolstein. Die etwas 7600 Einwohner zählende Stadt Gerolstein, verfügt über eine sehr gute Infrastruktur; Bahnhof (Strecke Köln/Trier); Kindergarten; Grundschule; Gymnasium; Frei-/Hallenbad; Einkaufszentren; Ärzte; Restaurants und vieles mehr.

Grundstück: 7.296 m²

nahezu eben - direkt am Oosbach (keine Hochwassergefahr) - ca. 50 Obstbäume - unverbaubar - Alleinlage (kein Wohnnachbar rechts und links)

Eingebettet in das romantische Tal der Kyll und von großen Waldgebieten umgeben, bietet das Gerolsteiner Land eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Wanderwege führen vorbei an landwirtschaftlichen Sehenswürdigkeiten durch die malerische Umgebung auf sehr gut ausgebauten Radwegen kann man entlang der Kyll die Eifel erkunden.

Die Immobilie ist an einen öffentlichen Kanal angeschlossen. Die Anlieger- und Erschließungskosten sind komplett bezahlt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



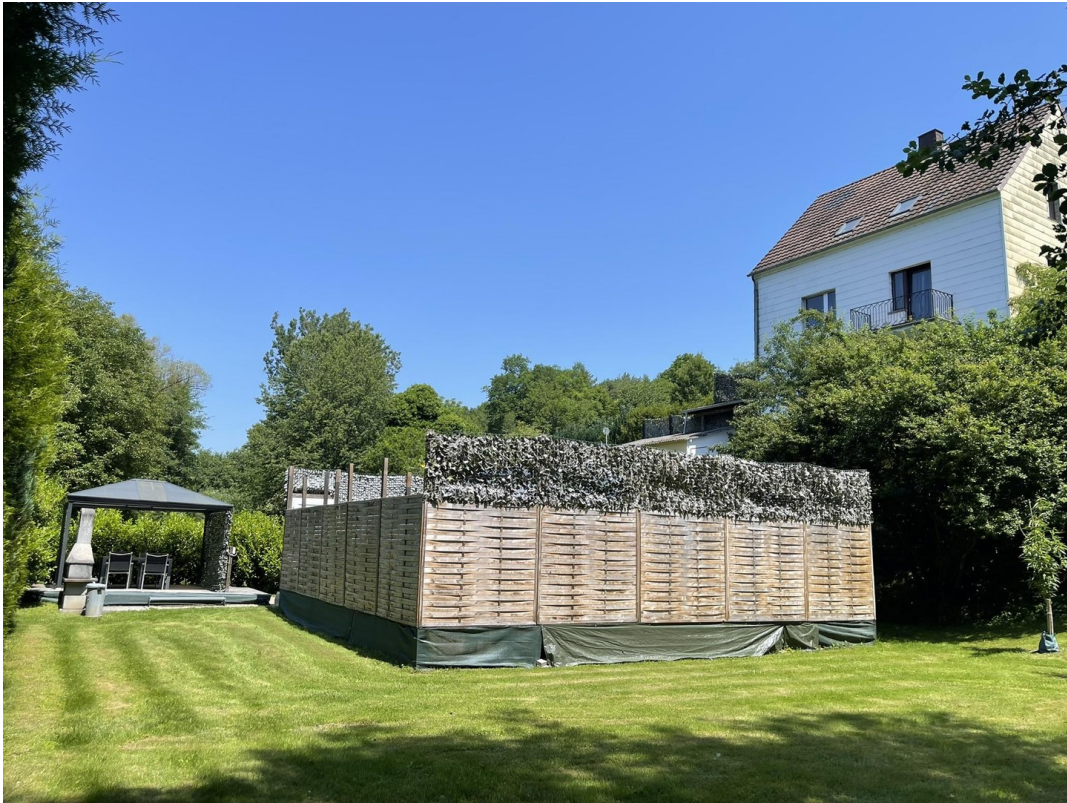
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



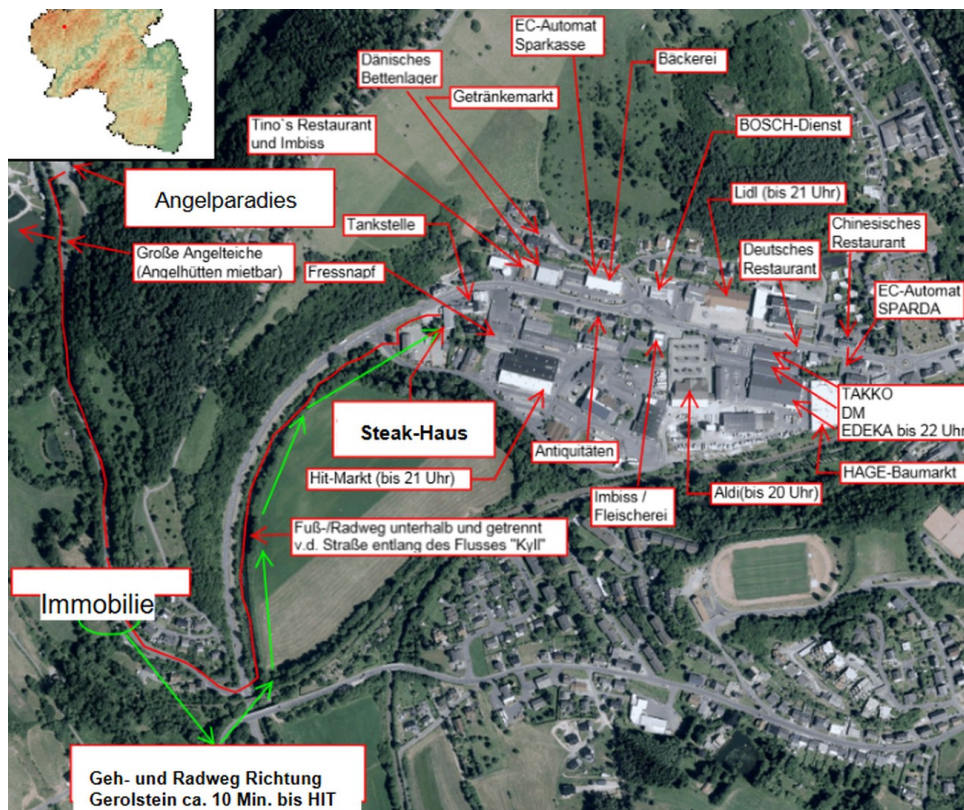
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



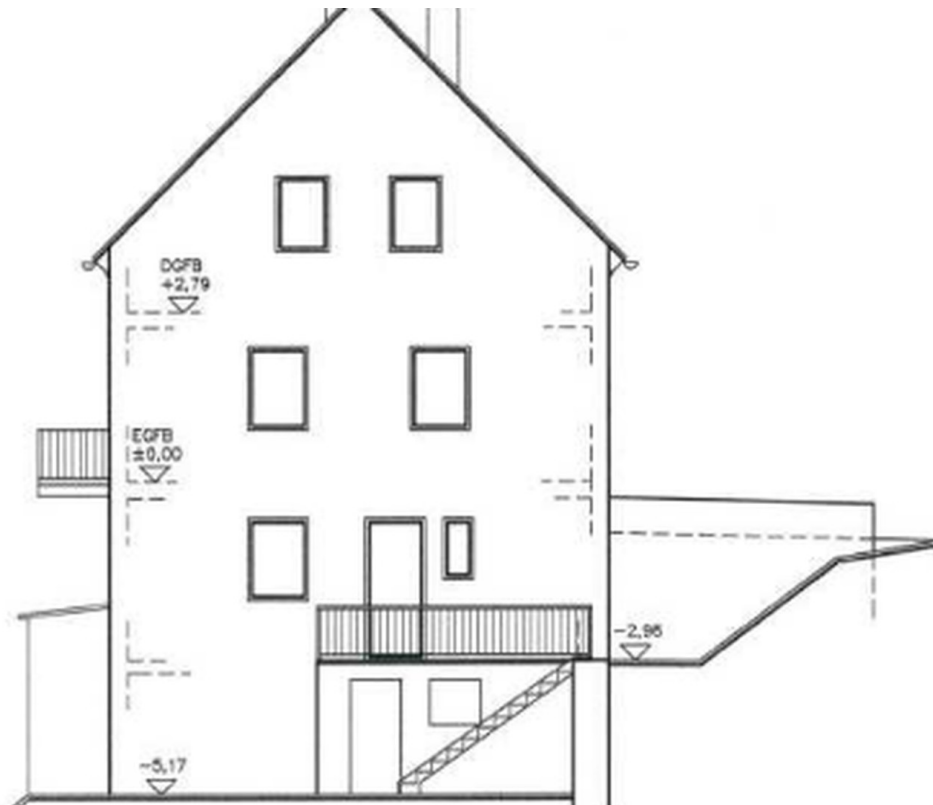
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



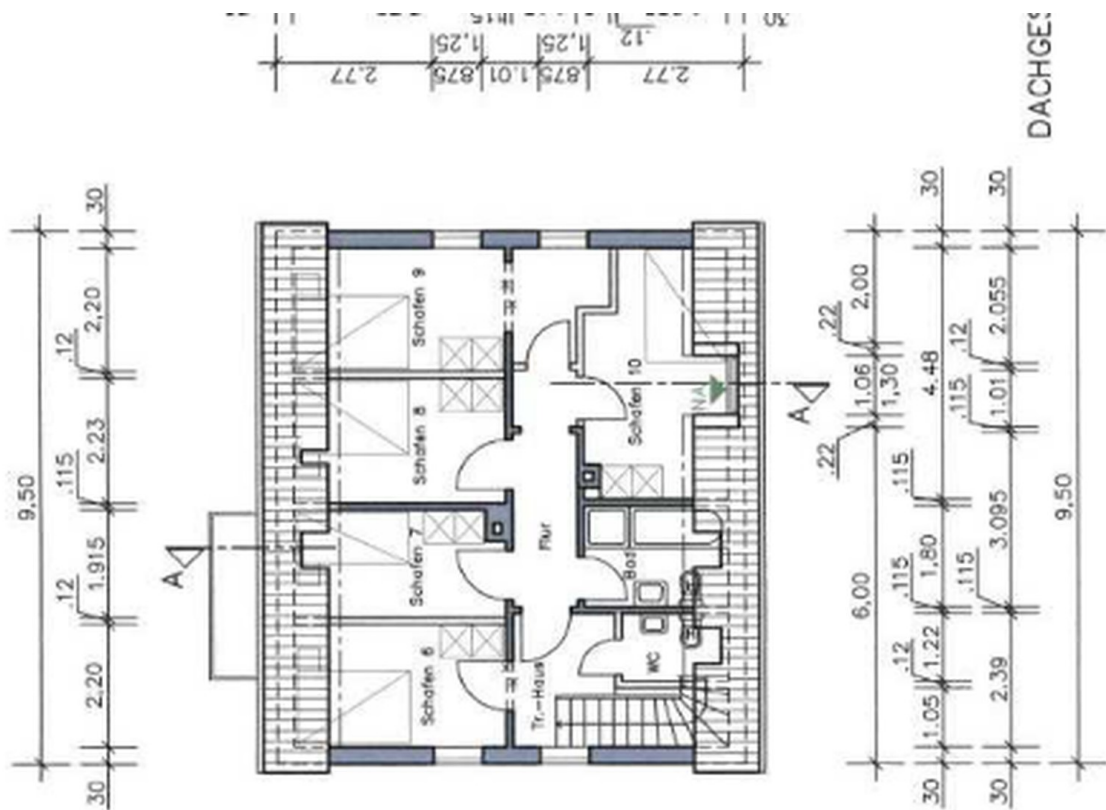
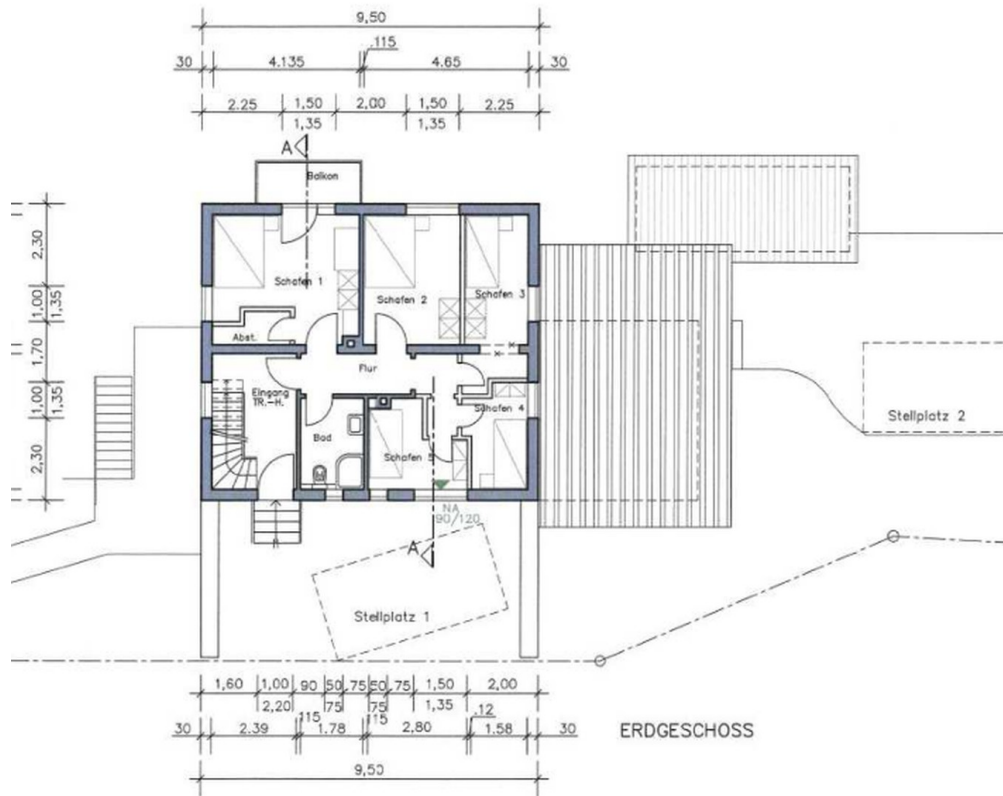
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

