

Exposé

Bauernhaus in Laufeld

Ehemalige Hofstelle mit enormem Potenzial und Erweiterungsoption in Laufeld!



Objekt-Nr. OM-474532

Bauernhaus

Verkauf: **100.000 €**

Ansprechpartner:
Karl-Josef Junk

54533 Laufeld
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.024,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	236,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROJEKTIERER & HANDWERKER AUFGEPASST:

Ehemalige Hofstelle mit enormem Potenzial und Erweiterungsoption in Laufeld!

Zum Verkauf steht eine ehemalige Hofstelle (ca. Baujahr 1930) auf einem großzügigen Grundstück am nordöstlichen Ortsrand von Laufeld. Das teilunterkellerte Wohnhaus bietet mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 498 m² (Wohnfläche ca. 236 m², aufgeteilt auf drei Etagen) ein riesiges Raumprogramm für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Im Jahr 1982 wurde das Dachgeschoss aufgestockt, die Ölzentralheizung wurde im Jahr 2019 modernisiert.

Das Objekt weist einen erheblichen Renovierungs-, Sanierungs- und energetischen Modernisierungsbedarf auf. Da die alten Stallungen (Nebengebäude 1, 2 und 5) keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen, ist ein ABRISS dieser hinteren Stallgebäude AUF KOSTEN DES KÄUFERS einzukalkulieren. Dies eröffnet Ihnen jedoch fantastische Möglichkeiten: Nutzen Sie die bestehende Bausubstanz des Wohnhauses für eine Kernsanierung oder realisieren Sie einen Komplettabriss mit einer völlig freien Neugestaltung des Grundstücks als Neubaufläche. Auch der Bau eines Mehrfamilienhauses ist hier absolut denkbar! Die zukünftige Gestaltung ist vollkommen frei – lediglich der Abriss der Altbestand-Stallungen ist vorgegeben.

WICHTIGE RAHMENBEDINGUNG: Im Falle einer Sanierung des bestehenden Wohnhauses ist diese zwingend innerhalb der nächsten 5 Jahre abzuschließen. Bei einem Komplettabriss und Neubau sind Sie flexibel in Ihrer Planung.

ZUKUNFTSAUSSICHTEN & EXKLUSIVE ERWEITERUNGSOPTION

- Wohnen am Neubaugebiet: Direkt hinter dem Grundstück wird in den nächsten Jahren ein neues Erschließungsgebiet (reine Wohnnutzung) entstehen. Sie profitieren somit zukünftig von einer attraktiven, modernen Nachbarschaft.
- Grundstücks-Upgrade: Ergänzend zum bestehenden Grundstück haben Sie die exklusive Möglichkeit, weitere Flächen an der Längsseite zu erwerben (ca. 6 Meter zusätzliche Breite über die volle Grundstückslänge). Der dort aktuell noch stehende Stall (Nebengebäude 4) wird auf Kosten der Gemeinde abgerissen, sodass Ihnen eine saubere, sofort planbare Fläche übergeben wird.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK

- Objektart: Ehemalige Hofstelle (Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden / Neubaufläche)
- Adresse: Eckfelder Weg 1, 54533 Laufeld
- Wohnfläche: ca. 236 m² (im Bestandsgebäude)
- Grundstücksfläche (Hauptflurstück 89/10): ca. 3.024 m² zzgl. optionaler Erweiterungsfläche
- Baujahr Wohnhaus: ca. 1930 (Aufstockung 1982)
- Heizung: Modernisierte Ölzentralheizung (Baujahr 2019)

Lage

LAGE & VORZÜGE DER ORTSGEMEINDE LAUFELD

Laufeld ist ein lebendiger und attraktiver Eifelort innerhalb der Verbandsgemeinde Wittlich-Land, der eine hervorragende Lebensqualität bietet:

- Wirtschaft & Arbeit: Es befinden sich viele Arbeitsplätze direkt vor Ort im Industrie- und Gewerbegebiet.

- **Mobilität:** Hervorragende Autobahnanbindung an die A1 (Anschlussstelle Manderscheid, ca. 3 km entfernt) sowie eine gute ÖPNV-Anbindung. Städte wie Wittlich (ca. 15 km) oder Daun (ca. 17 km) sind schnell erreicht.
- **Bildung & Betreuung:** Eine Grundschule befindet sich direkt im Ort. Der Kindergarten ist im unmittelbaren Nachbarort schnell erreichbar.
- **Nahversorgung:** Ein eigener Supermarkt im Ort sichert die tägliche Versorgung. Ärzte und eine Apotheke befinden sich im nahen Umkreis von unter 10 km (z. B. in Manderscheid).
- **Gemeinschaft:** Ein starkes und herzliches Vereinsleben geprägt durch den Dorfverein, die Freiwillige Feuerwehr, den Musikverein und den Sportverein.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Galerie



Hofansicht



Strassenansicht

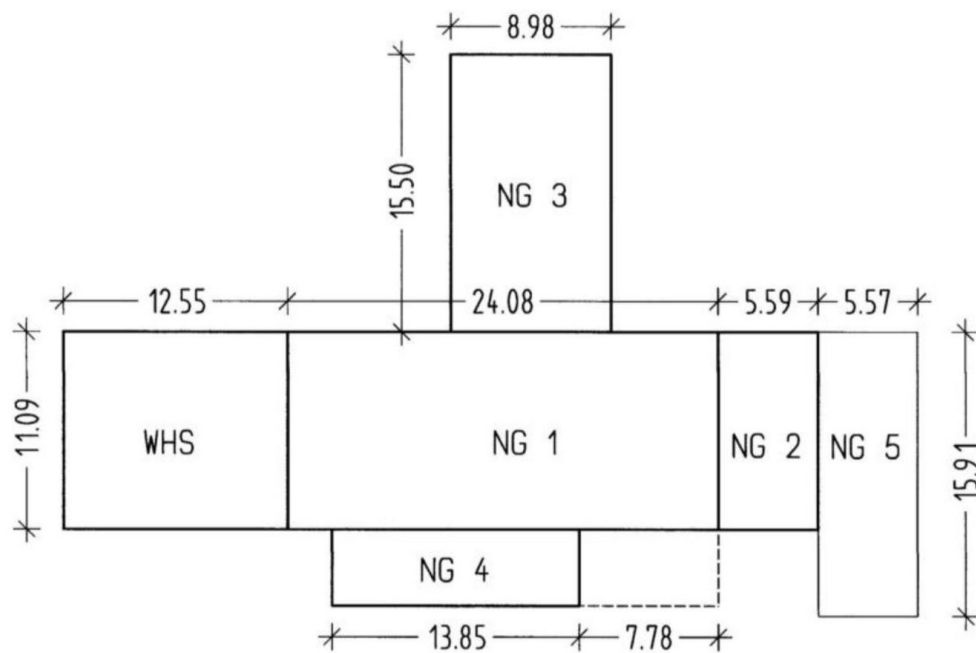
Exposé - Galerie



Stallung / Scheune



Exposé - Grundrisse



Gebäude