

Exposé

Einfamilienhaus in Osburg

PV-Anlage! Erdwärme! Neuwertiges, massives EFH, auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar!



Objekt-Nr. OM-290298

Einfamilienhaus

Verkauf: **625.000 €**

Telefon: 0177 6480505

54317 Osburg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	809,00 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	204,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft verfügt über eine hochwertige Ausstattung.

Die Immobilie wurde in den letzten drei Jahren für ca. 100.000,- Euro umfangreich renoviert und modernisiert:

- 9 KW Photovoltaikanlage errichtet im Jahr 2021 zzgl. 8 KW Akku
- Neugestaltung Gartenbereich und Terrasse
- Bad EG und DG saniert
- Bodenbeläge im EG und DG erneuert
- Wände im Treppenhaus neu verputzt und gestrichen
- Außentreppe und Vorgarten erneuert
- Küche vergrößert, renoviert und mit neuen Markengeräten ausgestattet

Folgende Ausstattung wird geboten:

- großzügige Terrasse mit großem Garten
- Balkon mit Markise
- Whirlpool überdacht mit Lamellenpergola (3 Jahre alt) Preis lag damals bei 7.000 €
- zwei Einbauküchen im KG und EG
- 2 hochwertige Kaminöfen EG und DG
- Sauna
- Fußbodenheizung
- Doppelgarage mit weiterem Stauraum darüber
- Gerätehaus
- separater Kelleraufgang in den Garten
- Starkstromanschluss in Garage vorhanden, ideal für Wallbox

Die Räume strahlen Helligkeit und Großzügigkeit aus und sind mit einer durchdachten sowie komfortablen Ausstattung versehen, die Wohnträume wahr werden lässt.

Die vorhandene moderne Einbauküche im EG lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die modernen Bodenbeläge verleihen dem gesamten Haus nicht nur eine angenehme Optik, sondern ermöglichen auch eine vielseitige Nutzung der Räume.

Ein besonderes Highlight ist zweifellos die großzügige Terrasse, die nahtlos in den wunderbaren liebevoll und dennoch pflegeleicht angelegten großen Garten übergeht. Dieser bietet nicht nur Raum für Erholung und Entspannung, sondern auch die Möglichkeit, sich als Hobbygärtner zu verwirklichen und eigene Gemüsepflanzen anzubauen. Zwei große Hochbeete vorhanden. Das Grundstück wird durch eine blickdichte Hecke umrahmt und sorgt so für Privatsphäre.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine große Doppelgarage sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Die Garage kann auf der zweiten Ebene vom Garten betreten werden und bietet mehr als genug Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder, Reifen u. v. m.

Diese umfassende Ausstattung schafft die perfekte Basis für ein zeitgemäßes und angenehmes Wohnen, eingebettet in die natürliche Schönheit Ihrer privaten Oase.

- Baujahr: 2002
- wesentlicher Energieträger: Erdwärme

Ausstattung

Dieses moderne Einfamilienhaus, durch das separate Treppenhaus auch schnell wandelbar in ein Mehrgenerationenhaus in einer sehr familienfreundlichen Lage bietet auf einer Wohnfläche von ca. 204 m² und einem Grundstück von 809 m² ausreichend Platz, um sich den Traum vom neuen Eigenheim zu erfüllen.

Die im Jahr 2004 erbaute Immobilie ist freistehend und weist im Erdgeschoss als Mittelpunkt einen großen Wohn- / Essbereich mit einer modernen Küche auf. Das gut geschnittene Wohn-Esszimmer wird mit schönem hellen Tageslicht beleuchtet. Highlight im Wohnbereich ist der moderne Kaminofen aus 2021 sowie der direkte Zugang zur Terrasse, die zum gemütlichen Verweilen einlädt. Der Flur sowie das Treppenhaus bieten genug Raum für eine Garderobe und einen Schuhschrank. Ein modernisiertes Bad mit Eckbadewanne sowie zwei weitere Zimmer zur freien Gestaltung runden das EG wunderbar ab.

Über die Treppe im separaten Treppenhaus gelangt man in das gut aufgeteilte Obergeschoss.

Dort befindet sich ein modernes saniertes Tageslichtbadezimmer. Dieses bietet nicht nur eine moderne Ausstattung, sondern auch eine große, bodengleiche Dusche.

Außerdem gibt es noch zwei weitere helle Schlafzimmer/ Arbeitszimmer sowie einen Abstellraum.

Die Räumlichkeiten bieten ausreichend Fläche zum Wohlfühlen. Man kann sich hier je nach Aufteilung und Personenanzahl ein Arbeitszimmer und entsprechende Schlafräume einrichten - alle Möglichkeiten stehen offen. Ebenso befindet sich auf dieser Etage ein weiteres Wohnzimmer mit Kaminofen und einem weiteren angrenzenden vielseitig nutzbarem Raum. (Küchenanschlüsse vorhanden). Von hier aus gelangt man auf den Balkon mit tollem Ausblick.

Zu erwähnen ist außerdem der Dachboden, welcher idealerweise als Stauraum für all Ihre Habseligkeiten und Alltagsgegenstände genutzt werden kann. Ausbau möglich.

Der Keller dieses Traumhauses ist weit mehr als ein einfacher Stauraum - hier eröffnet sich eine Welt der Möglichkeiten. Neben Abstellräumen finden Sie hier ein weiteres Schlafzimmer, das sich ideal als Gästezimmer eignet. Dank eines eigenen Badezimmers genießen Ihre Gäste ihre Privatsphäre. Der weitere großzügige Raum im Keller mit integrierter Einbauküche bietet Raum für kreative Entfaltung und kann vielseitig genutzt werden sei es als Einliegerwohnung, Partykeller oder vieles mehr. Ebenso befindet sich im Keller die Sauna. Ein Technikraum sowie die Möglichkeit, zwei Waschmaschinen und einen Trockner zu platzieren, komplettieren das Untergeschoss.

Jede Etage wäre auf Wunsch auch eigenständig nutzbar, da jede Etage über ein eigenes Bad und Küchenanschlüsse verfügt und vom Treppenhaus aus zugänglich sind.

Überzeugen Sie sich von diesen tollen Details und dem sehr ansprechenden Objekt doch einfach gerne vor Ort.

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Gerne stehe ich Ihnen für Ihre Fragen oder für einen Besichtigungswunsch zur Seite. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Osburg ist eine Ortsgemeinde mit ca. 2.400 Einwohnern im Landkreis Trier-Saarburg. Sie gehört der Verbandsgemeinde Ruwer an, die ihren Verwaltungssitz in Waldrach hat.

Die anerkannte Fremdenverkehrsgemeinde liegt im Erholungsgebiet Osburger Hochwald und im Naturpark Saar-Hunsrück nahe dem Riveristal (und der Riveristalsperre) zwischen Trier

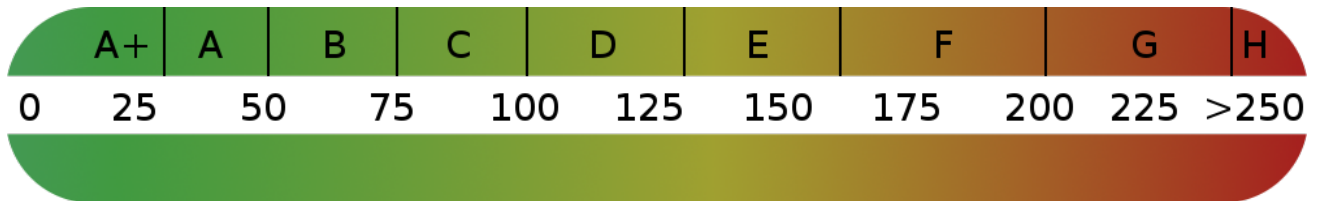
und Hermeskeil. Trier erreichen Sie über die B52 nach ca. 20 km, Hermeskeil nach ca. 16 km und auch die Anschlussverbindung an die Autobahn Richtung Luxemburg ist bestens. Osburg ist ein Ort, der dank zahlreicher Vereine mit viel Leben erfüllt ist und die Infrastruktur der Gemeinde ist vorbildlich. Das ortsansässige Gewerbegebiet beherbergt mehr als 50 Betriebe - Kita, Grundschule, Einrichtungen zur Grundversorgung sowie einige Gastronomiebetriebe sind im Ort vorhanden. Zur Naherholung dient das ausgezeichnete Wanderwegenetz in der Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



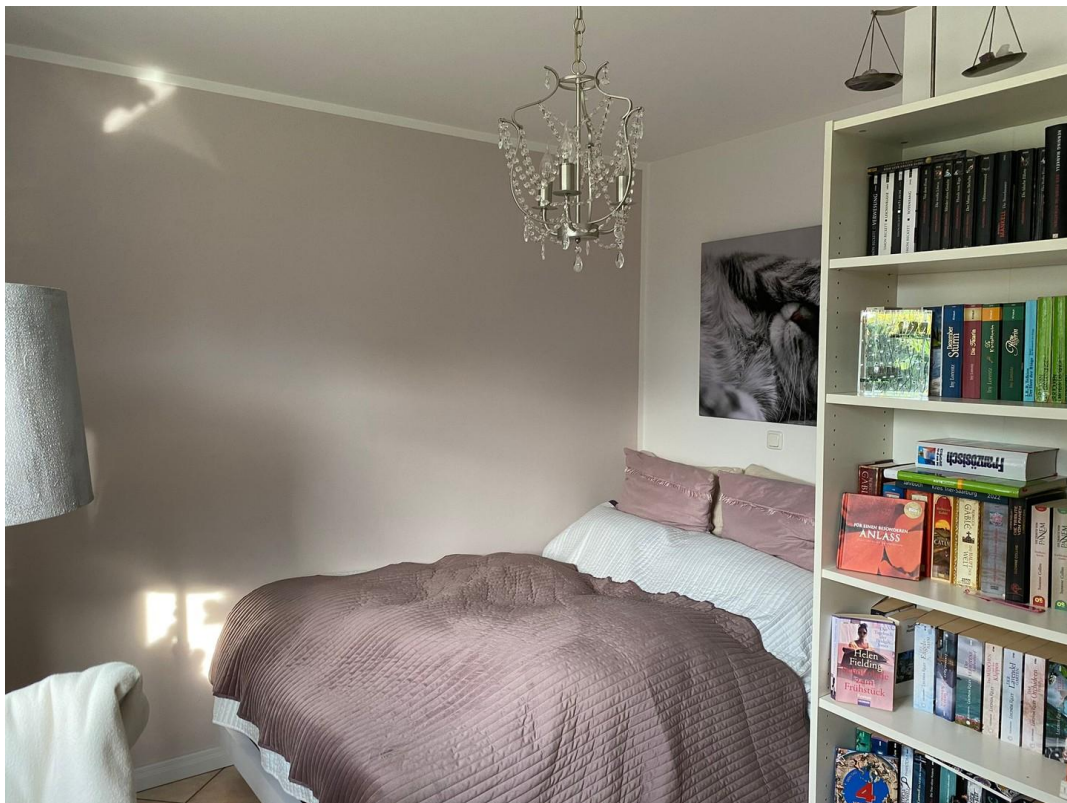
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

