

Geräumiges 1- 2 Familienhaus mit Carport und Nebengebäude in sonniger Ortsrandlage von Hetzerath // weitere Grundstücksoptionen

54523 Hetzerath, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 5901



Wohnfläche ca.: **160 m²** - Gesamtfläche ca.: **250 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **259.000 EUR**



Geräumiges 1- 2 Familienhaus mit Carport und Nebengebäude in sonniger Ortsrandlage von Hetzerath // weitere Grundstücksoptionen

Objekt ID	5901
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	54523 Hetzerath
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	160 m ²
Grundstück ca.	1.400 m ²
Nutzfläche ca.	86 m ²
Gesamtfläche ca.	250 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	2
Wohneinheiten	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1965
Zustand	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Carport, Dachboden, Dusche, Garage, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Massivbauweise, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57% Provision inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	259.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses großzügige Familienhaus - mit optional 2 Wohneinheiten - befindet sich am südlichen Ortsrand von Hetzerath und bietet in sonniger Höhenlage viel Platz und umfangreiches Nutzungspotential. Angeboten wird die Immobilie mit einem Grundstücksanteil von ca. 1400m². Dieses umfasst einen großzügigen Vorgartenbereich mit Zuwegung und Auffahrt zur Garage. Diese ist im Kellergeschoss des Hauses integriert. Des Weiteren befindet sich im hinteren Grundstücksbereich eine zusätzliche Zufahrt zu Hof und Carport. Hier steht ebenfalls ein kleines Nebengebäude früherer Stallungen. In sonniger, geschützter Lage bietet das Grundstück weiterhin einen Gartenteich mit Rasen und Baumbestand. Ein neben dem Gebäude befindlicher Nutzgartenanteil rundet das Angebot in idealer Weise ab. Optional können weiter angrenzende Grundstücksanteile erworben werden. Optional als Bauland (vorbehaltlich eines Genehmigungsverfahrens) und/oder Freizeit bzw. Erholungsflächen. Das Gebäude wurde 1965 sehr solide erbaut und bedarfsweise in Teilen immer wieder renoviert und modernisiert. Weitere Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen stehen nach Bedarf aktuell an. Derzeit wird die Immobilie als großzügiges Generationenhaus genutzt, bietet aber die Möglichkeit zweier abgeschlossener Etagenwohnungen.

weitere Eckdaten:

Baujahr: ca. 1965

Wohnfläche EG: ca. 80m²

Wohnfläche DG: ca. 80m²

Nutzfläche KG incl. Carport und Garage: 86m²

Gesamtfläche: ca. 245m²

Ölzentralheizung: 1992

Bad im Dachgeschoss: ca. 1995

Dacheindeckung in Schiefer: ca. 1998

Haustür, Garagentor und Nebeneingangstür: ca. 2012

Balkontüren: ca. 2020

Holz-Alu und Holzfenster im Mix: ca. 1980, 1996 und 2020

Elektro-Erdanschluss: 2023

Ausstattung

Aufteilung:

ERDGESCHOSS: (opt. Whg.1)

- Hauseingang
- Ausgang zum Carport
- Diele
- Garderobe
- Gäste WC (opt. Bad durch Umbau)
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Balkon
- Esszimmer
- Küche
- Carport
- Nebengebäude

DACHGESCHOSS (opt. Whg.2)



- Flur mit Abschlusstür
- Gast
- Balkon
- Eltern
- Kind
- Abstellraum
- Bad
- Büro (opt. Küche)

KELLERGECHOSS

- Keller 1
- Keller 2
- Heizung
- Garage
- Flur
- Diele
- Waschküche

Sonstiges

1)Die Exposéangaben wurden nach Aussagen und vorgelegten Unterlagen des Eigentümers erstellt. Angaben zu Größen und Abmessungen sind ca.- Angaben und bedürfen ggf. einer örtlichen Prüfung. Seitens der Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH wurden diese nicht auf ihre Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt die Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH keine Haftung. Der Interessent ist zur selbständigen Prüfung der Angaben verpflichtet.

2)Angaben zum Objekt sind nur für den Empfänger bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung seitens der Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH wird untersagt und ist schadensersatzpflichtig.

3)Beim Abschluss des Kaufvertrages über ein von der Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH nachgewiesenes bzw. vermitteltes Objekt ist die vereinbarte Provision verdient und sofort fällig. Die Provision ist ebenfalls verdient und fällig, wenn der Kunde die erhaltenen Informationen an einen Dritten weitergibt und dieser den Kaufvertrag abschließt.

4)Besichtigung und Kaufabwicklung erfolgen ausschließlich durch die Firma Weyer Bau und Immobilien GmbH.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.01.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	347,30 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Hetzerath ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Wittlich-Land an. Der Ort hat ca. 2500 Einwohner und liegt zentral zwischen den Städten Wittlich und Trier. Die beiden Städte erreicht man unmittelbar über die nahe gelegene Autobahn, ebenso die benachbarte Stadt Schweich mit Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich.

Der Ort ist somit ein äußerst attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort zwischen den Verbandsgemeinden Schweich und Wittlich-Land sowie in unmittelbarer Nähe zu Eifel, Mosel und Hunsrück. Ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Gemeinde ist z.B. der IRT " Industriepark - Region - Trier. Der Ort ist verkehrstechnisch äußerst zentral gelegen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Anschluss an die Autobahnen A48 und A60.

Die Gemeinde verfügt außerdem über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit Läden für den täglichen Bedarfs, Ärzten, Banken, Tankstelle, Bahnhof und verschiedenen kleinen Restaurants. Des Weiteren verfügt der Ort über einen Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind durch die Bus- und Bahnanbindungen gut zu erreichen.





Außenansicht



Seitenansicht



Esszimmer



Esszimmer



Wohnen



Wohnen





Flur



Treppenhaus



Schlafen



Loggia Wohnen EG



Balkon Schlafen OG



Zufahrt Rückseite





Grundstück



Außenanlage



Garteneich



Gartenteich



Grundstück optional



Grundstück optional

