

NEUER PREIS // Wohnhaus mit Gewerbeteil in Thalfang // wunderschöne Fernsicht und umfangreiches Potential

54424 Thalfang, Haus zum Kauf

Objekt ID: 5796



Wohnfläche ca.: **227 m²** - Gesamtfläche ca.: **477 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **325.000 EUR**



NEUER PREIS // Wohnhaus mit Gewerbeteil in Thalfang // wunderschöne Fernsicht und umfangreiches Potential

Objekt ID	5796
Objekttyp	Haus
Adresse	54424 Thalfang
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	227 m ²
Grundstück ca.	769 m ²
Nutzfläche ca.	80 m ²
Gesamtfläche ca.	477 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	3
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1968
Letzte Modernisierung	2019 Duschbad
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	8
Stellplätze	6 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Dusche, Einbauküche, Garage, Gäste-WC,



Gewerblich nutzbar, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller,
Massivbauweise, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad,
Terrasse, Wasch-/Trockenraum

Käuferprovision	3,57% Provision inkl. 19% MwSt.
-----------------	---------------------------------

Kaufpreis	325.000 EUR
-----------	-------------



Objektbeschreibung

Großes, lichtdurchflutetes Wohngebäude mit sehr solidem Lager- und Gewerbebereich in sonnenverwöhnter Höhenlage.

Bereits die großzügige, geschotterte Vorfläche des Gebäudes lässt erahnen, dass eine geräumige Immobilie mit großem Nutzungspotential zu erwarten ist.

Das Herzstück dieser Immobilie ist der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit Galerie und Austritt zur sonnigen Loggia, sowie einer Terrasse im rückwärtigen Bereich.

Des Weiteren verfügt das Objekt über ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie 3 weitere Schlafräume, welche als Kinder-/Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Zwei Küchen sowie zwei Duscbäder runden das großzügige Platzangebot ab.

Teile der unteren Gewerbefläche ermöglichen darüber hinaus den Ausbau einer weiteren Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung.

Zwei große ca. 3,50 m hohe Garagen mit breiten Toren bieten ebenso vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die ideale Garage, selbst für große Reisemobile, Bootsanhänger oder ihren Wohnwagen.

Der derzeitige Gewerbebereich mit Laderampen im Innen- und Außenbereich erlauben darüber hinaus optimale Belade- und Rangiermöglichkeiten für Handwerker- und Lieferfahrzeuge.

Büro- und Lagerraum sowie weitere Kellerräume im Untergeschoss runden das Gesamtkonzept in idealer Weise ab.

Ausstattung

- Panoramablick
- sonnige Loggia
- offener Wohnraum mit Galerie
- Kaminofen
- saniertes Duschbad / Gäste-WC
- Büro (Homeoffice)
- Einbauküche
- Wärmekabine
- Terrasse
- Ziergarten

- Gewerbeeinheit
- Split Level mit Rampe
- zwei große Garagen / Hallen
- 8 Stellplätze möglich
- Lager und Büroraum
- umfangreiches Nutzungspotential
- Aus- und Umbaureserve für weiteren Wohnraum (Einliegerwohnung)
- große Hoffläche mit umfangreichem Gestaltungspotential

weitere Eckdaten:

- ursprüngliches Baujahr 1968
- Sanierung, An- und Umbau 1993



- Erneuerung Heizungsanlage 2013
- Sanierung Bad 2019

- Wohnfläche ca. 227 m²
- Nutzfläche ca. 80 m²
- Gewerbefläche ca. 170 m²
- Gesamtfläche ca. 477 m²

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	16.12.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1993
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	111,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

In begehrter Ortsrandlage von Thalfang befindet sich diese besondere Immobilie mit sonnendurchflutetem Wohnbereich nebst großzügigem Gewerbeteil in den unteren Geschossen.

Die ca. 1.900 Einwohner zählende Gemeinde Thalfang am Erbeskopf liegt im Landkreis Bernkastel-Wittlich, unmittelbar an der Hunsrück-Höhenstraße.

Der Luftkurort Thalfang ist Sitz der Verbandsgemeinde und bietet als Unterzentrum für die Hunsrückregion sämtliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Thalfang ist seit 2001 staatlich anerkannter Luftkurort und hat nachgewiesenermaßen mit die sauberste Luft in Deutschland. Ein weiteres Highlight ist das Schwimmbad im Erholungs- und Gesundheitszentrum in Thalfang, relaxen Sie beim Schwimmen und Planschen im Badebereich oder verwöhnen Sie sich mit Dampfbädern, Sauna und Solarium in der Sauna-Landschaft mit attraktivem Außenbereich. Die Gemeinde und deren umliegenden Ortschaften verfügt über ein ausgeprägtes Vereinsleben. Ferner ist Thalfang ein anerkannter Fremdenverkehrsort und bietet mit einem gut ausgeschilderten Rad- und Wanderwegenetz im Hochwald ein umfassendes Freizeitangebot für Radler, Mountainbiker und Wanderer.

Entfernungen:

Grundschule, Kita und Realschule plus: ca. 5 Autominuten

Stadt Hermeskeil: ca. 10 Autominuten

Autobahnanschluss: ca. 10 Autominuten

Flughafen Hahn: ca. 25 Autominuten





Balkon



Rückansicht



Hofansicht



Außenansicht Gewerbeteil



Außenansicht



Wohnbereich mit Galerie





Wohnbereich



Galerie



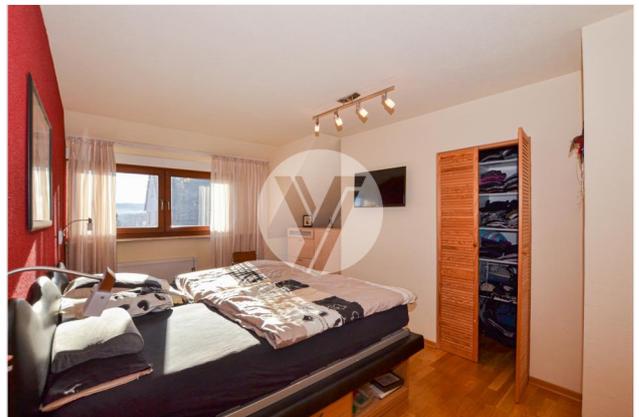
Galerie



Küche



Diele



Schlafzimmer

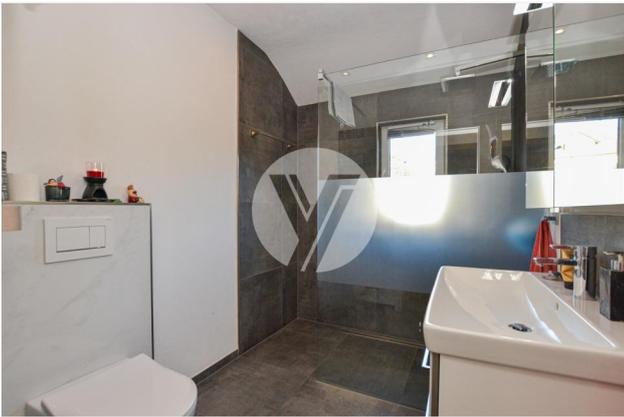




Schlafzimmer



Zimmer



Badezimmer



Badezimmer DG



Badezimmer DG



Terrasse





Ausblick



Gewerbehalle 1



Gewerbehalle 2



Lager



Einfahrt mit Laderampe



Einfahrt mit Laderampe





Lager

