

# NEUER PREIS // Gewerbeobjekt mit Wohneinheit in Thalfang // viel Platz und Potential für Handwerksbetriebe und weiteres Gewerbe

54424 Thalfang, Haus zum Kauf

Objekt ID: 5929



Wohnfläche ca.: **227 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **477 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **325.000 EUR**



## NEUER PREIS // Gewerbeobjekt mit Wohneinheit in Thalfang // viel Platz und Potential für Handwerksbetriebe und weiteres Gewerbe

|                            |                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | 5929                                                                                                                                                      |
| Objekttyp                  | Haus                                                                                                                                                      |
| Adresse                    | 54424 Thalfang                                                                                                                                            |
| Etagen im Haus             | 3                                                                                                                                                         |
| Wohnfläche ca.             | 227 m²                                                                                                                                                    |
| Grundstück ca.             | 769 m²                                                                                                                                                    |
| Nutzfläche ca.             | 80 m²                                                                                                                                                     |
| Gesamtfläche ca.           | 477 m²                                                                                                                                                    |
| 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                                                                                                                                             |
| 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

Großer, solider Lager- und Gewerbebereich mit lichtdurchfluteter Wohnung in sonnenverwöhnter Höhenlage. Ideal für z.B. Handwerksbetriebe, Fuhrunternehmen sowie weitere Gewerbetreibende.

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

Das Herzstück der Wohneinheit 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 Duschbäder 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

### Gewerbeeinheit

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

### Wohneinheit

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

### weitere Eckdaten:

- ursprüngliches Baujahr 1968



- Sanierung, An- und Umbau 1993
- Erneuerung Heizungsanlage 2013
- Sanierung Bad 2019

- Wohnfläche ca. 227 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 80 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca. 170 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche ca. 477 m<sup>2</sup>

## 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                 | Nichtwohngebäude               |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1993                           |
| Primärenergieträger        | Gas                            |
| Endenergiebedarf           | 111,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·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





Außenansicht Gewerbeteil



Gewerbehalle 2



Einfahrt mit Laderampe



Gewerbehalle 1



Einfahrt mit Laderampe



Lager





Lager



Hofansicht



Rückansicht



Außenansicht



Terrasse



Ausblick





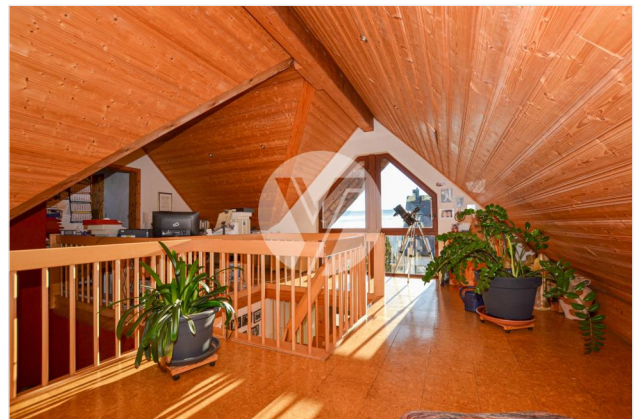
Balkon



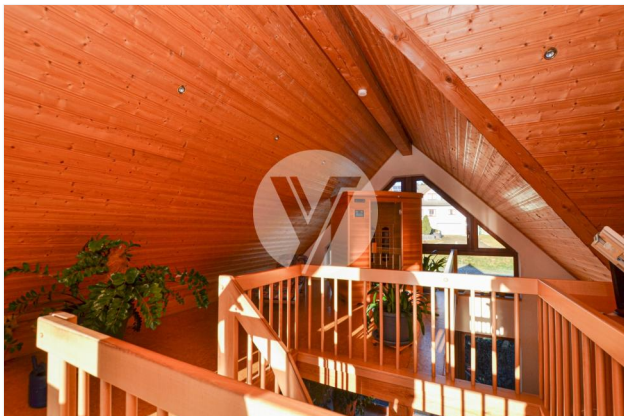
Wohnbereich mit Galerie



Wohnbereich



Galerie



Galerie



Küche

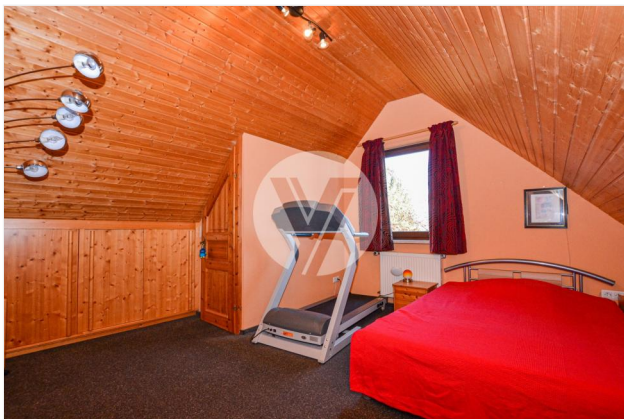




Diele



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Zimmer



Badezimmer



Badezimmer DG





Badezimmer DG

