

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Entwicklungspotenzial in idyllischer Hunsrücklage

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	95.000 €



Objektbeschreibung

In Dhronicken erwartet Sie ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus aus den 1920er Jahren mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² auf einem Grundstück von rund 300 m².

Im Erdgeschoss finden Sie ein großzügiges Wohnzimmer, ein Esszimmer mit praktischem Abstellraum, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Von außen erreichen Sie zudem den Kellerraum, der ausreichend Stellplatz bietet und sich ideal als Standort für die neue Heizungsanlage eignet. Im Dachgeschoss liegen ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Gästezimmer sowie ein großer Hobbyraum mit direktem Zugang zum Wintergarten.

Ergänzt werden die Räume durch eine Waschküche und einen weiteren Abstellraum, sodass reichlich Platz für Familie und Freizeit vorhanden ist.

Zum Haus gehört ein angrenzender Garten; hinter dem Gebäude, in reizvoller Hanglage, steht zusätzlich eine Gartenhütte bereit, perfekt für Gerätschaften oder als gemütlicher Rückzugsort.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	300 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	20 m ²
Stellplätze	1
Baujahr	1920
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Letzte Modernisierungen	2025



Lage

Dhronecken liegt idyllisch im Hunsrück in Rheinland-Pfalz, im Landkreis Bernkastel-Wittlich und gehört zur Verbandsgemeinde Thalfang am Erbeskopf. Der kleine Ort mit rund 120 Einwohnern befindet sich in einer reizvollen Mulde, in der sich zwei Bäche zur Kleinen Dhron vereinen. Diese fließt weiter zur Dhron und mündet schließlich in die Mosel.

Die Gemeinde liegt an der Hunsrückhöhenstraße, zwischen Trier und Saarbrücken, und ist nur etwa neun Kilometer von der Autobahn A1 in Richtung Morbach entfernt. Umgeben von Wäldern und sanften Höhenzügen bietet die Lage eine ruhige und naturnahe Atmosphäre, ideal für alle, die Erholung und Nähe zur Natur suchen..

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
heizungsart	Ofenheizung
befeuerung	Pellets
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Nein
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem soliden und gut erhaltenen Zustand und bietet mit etwas persönlicher Note sowie der Installation einer modernen Heizung beispielsweise einer Pellets oder Gasheizung hervorragende Möglichkeiten, es ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Im Jahr 2024 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Es wurde ein neuer Pelletofen installiert, die Elektroinstallation im Dachgeschoss vollständig modernisiert und das Badezimmer umfassend renoviert. Dabei wurde die Badewanne entfernt und durch eine zeitgemäße Dusche ersetzt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-08-23
Endenergiebedarf	399,49
Baujahr lt. Energieausweis	1920
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	24.08.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Pellets



Sonstiges



Wohnzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Wintergarten

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

+49 6875 / 2209813
f.gebels@steinundwert.de
www.steinundwert.de