

Viel Platz und Ausbaureserve auf pflegeleichtem Grundstück

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57
Innencourtage	3,57
Courtage	Die vom Käufer zu zahlende Maklerprovision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder die Vermittlung eines Kaufvertrages beträgt 3,57 Prozent inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, bemessen auf den Vertragswert. Die Provision ist verdient, fällig und zahlbar bei Kaufvertragsabschluss. Die Besichtigung einer angebotenen Immobilie oder die Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer sind gleichbedeutend mit der Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.
Kaufpreis	119.000 €
Carports	1
Freiplätze	1
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses großzügig geschnittene Wohnhaus bietet rund 130 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmer und zusätzliche Nutz- und Ausbaufächen. Es eignet sich insbesondere für Familien sowie für Käufer, die Platz für Homeoffice, Hobbys oder spätere Erweiterungen suchen, dabei aber bewusst auf ein großes, pflegeintensives Grundstück verzichten möchten.

Seine heutige Gestalt erhielt das Gebäude im Wesentlichen um 1985. Das Erdgeschoss besteht aus älterem Bruchsteinmauerwerk, während große Teile des Obergeschosses damals mit Hohlblocksteinen neu aufgemauert wurden. Das Dachgeschoss einschließlich Dachstuhl, Giebelwand und Kamin wurde im Rahmen dieser Maßnahmen vollständig neu errichtet. Das Haus verbindet damit die massive Substanz des ursprünglichen Gebäudes mit einer großzügigen Raumaufteilung aus den 1980er-Jahren.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer und das separate Esszimmer. Der erst 2025 installierte Kaminofen im Wohnzimmer schafft eine angenehme zusätzliche Wärmequelle.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	188 m ²
Anzahl Zimmer	5
Baujahr	1985



Ergänzt wird diese Etage durch ein 2018 modernisiertes Bad mit bodengleicher Dusche, eine Waschküche sowie die direkt in das Gebäude integrierte Garage.

Das Obergeschoss bildet den privaten Bereich des Hauses. Hier stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein zusätzlicher Wäsche-beziehungsweise Hauswirtschaftsraum sorgt für kurze Wege im Alltag.

Oberhalb der Garage befindet sich ein rund 19 m² großer, bislang nicht ausgebauter Bereich. Auch das Dachgeschoss verfügt über umfangreiche Flächen mit überwiegend angenehmer Stehhöhe. Beide Bereiche stellen eine interessante Ausbaureserve dar, deren konkrete Nutzung und Anrechenbarkeit bei Bedarf baurechtlich zu prüfen ist. Weitere Abstellmöglichkeiten bietet der kleine Gewölbekeller unterhalb des Esszimmers.

Das 188 m² große Grundstück ist kompakt und pflegeleicht.

Ausstattung

befuerung

Elektro, Holz



Zur Immobilie gehören außerdem eine großzügige Garage mit Hörmann-Sektionaltor sowie ein zusätzlicher Carport.

Die Beheizung erfolgt derzeit über Elektroheizungen und den Kaminofen im Wohnzimmer - eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Warmwasser für die Küche und beide Bäder wird über einen zentralen Durchlauferhitzer bereitgestellt. Die Leitungen stammen im Wesentlichen aus den 1980er-Jahren. Im Jahr 2026 wurden der Stromanschluss bis zum Haus erneuert und Glasfaser in das Gebäude gelegt. Alte Ölleitungen sowie ein nicht mehr genutzter Öltank befinden sich noch im Haus.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie mit solider Grundsubstanz, einer familiengerechten Raumaufteilung und viel zusätzlicher Fläche. Gleichzeitig entsprechen Teile der Ausstattung und Haustechnik nicht mehr heutigen Vorstellungen, sodass Modernisierungsbedarf einzuplanen ist. Gerade darin liegt jedoch die Chance, das Haus nach und nach an die eigenen Wünsche anzupassen und die vorhandene Ausbaureserve sinnvoll einzubeziehen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	02.08.2036
Energieverbrauchskennwert	115kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1985
Ausstelldatum	03.08.2026
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Elektro,Holz



Lage

Die Immobilie befindet sich in Schöndorf, einer naturnah gelegenen Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Ruwer. Trotz der ruhigen, ländlichen Umgebung sind die Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar. Die örtliche Kindertagesstätte liegt etwa 500 m entfernt. Auch die Enterbach-Grundschule Schöndorf mit freiwilliger Nachmittagsbetreuung befindet sich mit einer Entfernung von rund 700 m bequem im Ort.

Weiterführende Schulen, darunter die Ruwertalschule Realschule plus, sind im etwa 11 km entfernten Waldrach erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich insbesondere in Pluwig und Gusterath, jeweils rund 4 bis 6 km entfernt. Dort stehen unter anderem Supermärkte, Bäckereien, weitere Geschäfte und Dienstleistungsangebote zur Verfügung.

Die hausärztliche Versorgung ist beispielsweise durch die Gemeinschaftspraxis in Pluwig in ca. 4 km Entfernung gewährleistet; weitere Ärzte, Apotheken und medizinische Angebote finden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Trier.



Damit verbindet die Lage das ruhige Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Einkaufs-, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote der Stadt..



Ausstattung

- Ca. 130 m² Wohnfläche
- Geräumige Wohnküche
- Badezimmer im Erdgeschoss, 2018 modernisiert, mit bodengleicher Dusche
- Tageslichtbad mit Badewanne im Obergeschoss
- Elektroheizungen
- Kaminofen von 2025 im Wohnzimmer
- Zentraler Durchlauferhitzer für Küche und Bäder
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Glasfaseranschluss im Haus
- Stromanschluss bis zum Gebäude 2026 erneuert
- Gewölbekeller unter dem Esszimmer
- Ausbaureserve im Dachgeschoss und oberhalb der Garage
- geräumige Garage mit Hörmann-Sektionaltor
- Carport
- Geschützter Außensitzplatz.



Sonstiges



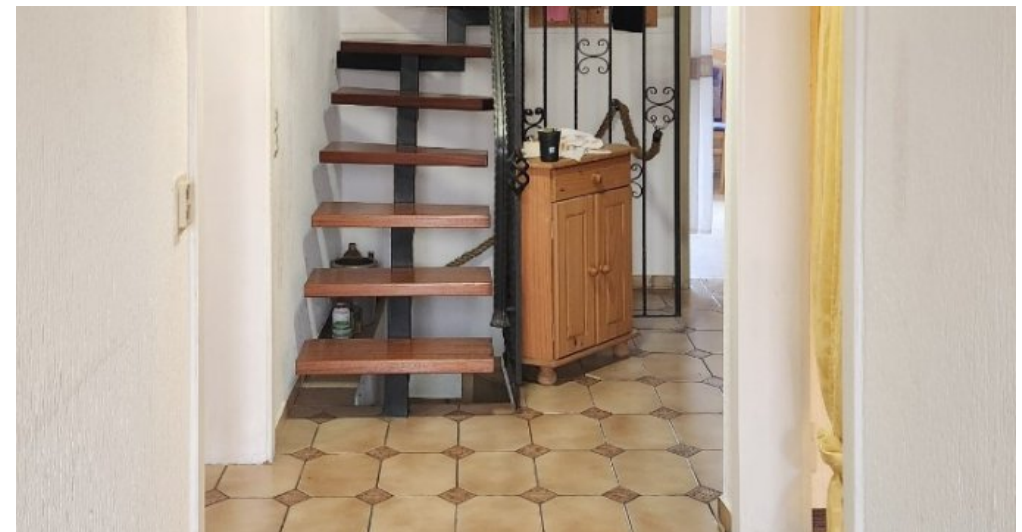
Einrichtungsbeispiel (5)



EG Esszimmer



Einrichtungsbeispiel (6)



EG Flur



OG Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel (1)



OG 2. Von insgesamt 3 Zimmern



Einrichtungsbeispiel (2)



OG 3. Von insgesamt 3 Zimmern



Einrichtungsbeispiel (4)



OG grsszügiges Tageslicht-Bad mit Badewanne_



Einrichtungsbeispiel (3)



DG Ausbaureserve



Gewölbekeller



Gemütlicher Sitzplatz vor dem Haus



Einrichtungsbeispiel (7)



Carport



Seitenansicht

Anbieter

Immobilien Weicherding - Your Home Now
Drosselweg
54329 Konz

Zentrale
Webseite

015252080005
<https://immobilien-weicherding.de/>