Für Altbau-Liebhaber: Stilvoll saniertes, historisches Einfamilienhaus in Taben-Rodt

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	185.000 €
Kaufpreis pro Fläche	1.423,08 € (m²)

Objektbeschreibung

Sie suchen ein Haus mit Geschichte, Charakter und Charme? Dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1870 besticht durch seine massive Sandsteinbauweise, historische Details und ein behutsam modernisiertes Wohnambiente.
Gelegen in idyllischer Ortsrandlage in Taben-Rodt, bietet das Haus ca. 130 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 733 m² und ist über einen Privatweg zu erreichen.
Im Inneren erwarten Sie 4,5 stilvolle Zimmer, eine gemütliche Wohnküche sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Der Wohnbereich im Erdgeschoss wird durch einen hochwertigen Kaminofen mit Speicherblock (Einbau 2023) zum behaglichen Mittelpunkt des Hauses. Im Obergeschoss sorgen moderne Elektroheizungen für Wärme.
Zu beachten sind des weiteren der großzügige Gewölbekeller – ideal als Weinkeller oder Lagerfläche – die Möglichkeit für Stellplätze direkt auf dem Grundstück und der hübsch angelegte Sitzbereich im Garten.
Ein aktuell räumlich abgetrennter Raum wurde um zusätzliche Zimmer und einen rückwärtigen Zugang erweitert.

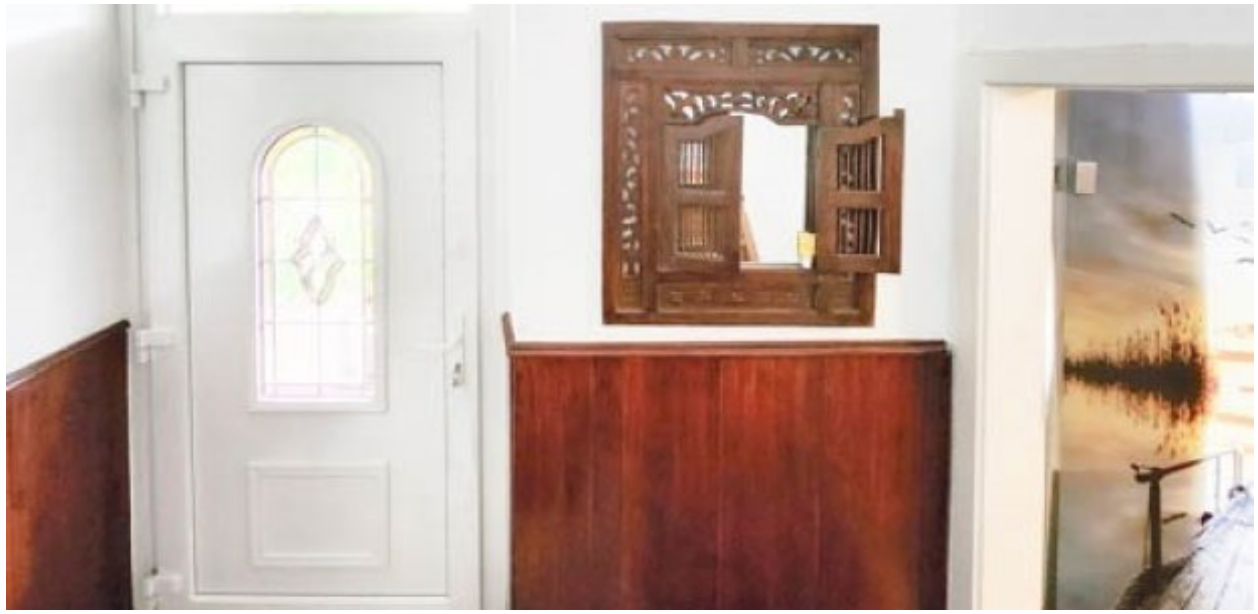
Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	130 m²
Grundstücksfläche	916 m²
Anzahl Zimmer	4,50
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Baujahr	1870
Letzte Modernisierungen	2023

Bitte beachten Sie: Der Anbau ist nicht genehmigt und befindet sich teilweise außerhalb des Grundstücks.
Ab 2015 wurde das Haus umfassend saniert (inkl. kompletter Elektroinstallation und aller Wohnräume, ausgenommen Badezimmer). Auf Wunsch kann das Haus teilmöbliert übernommen werden.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Befeuerung	Elektro
Unterkellert	Ja

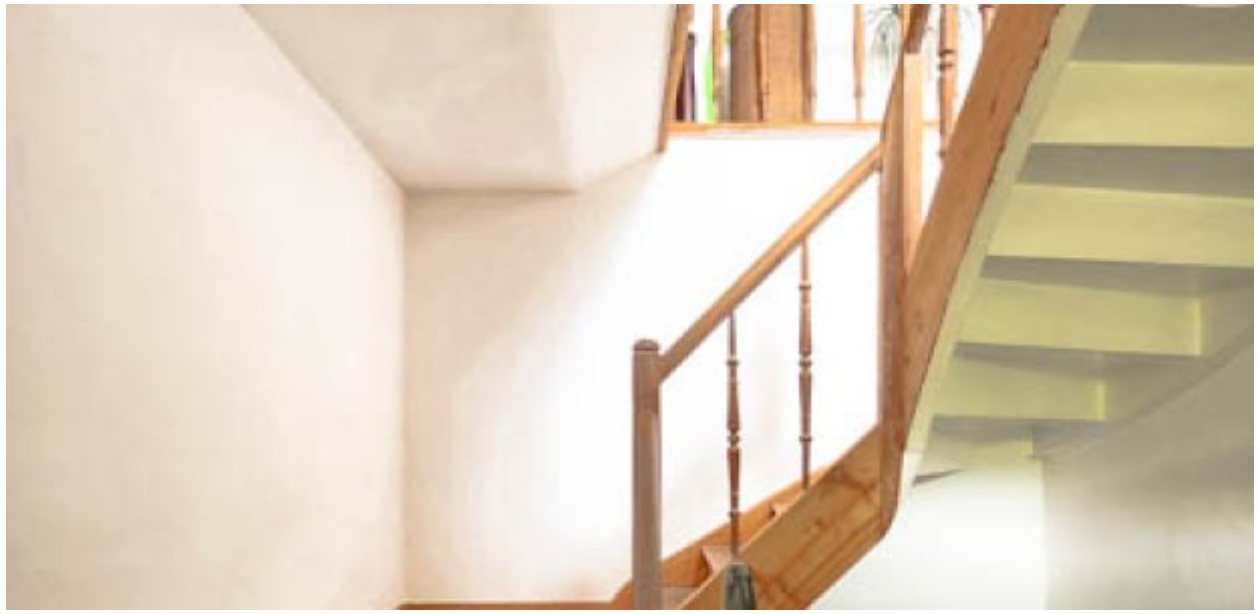


Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger, naturnaher Wohnlage am Rande des malerischen Ortes Taben-Rodt – eingebettet zwischen Wäldern, Weinbergen und der Saar. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der nächsten Städte und Versorgungszentren. Für den täglichen Bedarf bietet das nur ca. 6,5 km entfernte Saarburg eine ausgezeichnete Nahversorgung mit mehreren Supermärkten, Apotheken, Haus- und Fachärzten, einer Klinik, Banken, Schulen sowie gastronomischen und kulturellen Einrichtungen.
Taben-Rodt ist eine oberhalb der Saar gelegene Gemeinde im Naturpark Saar-Hunsrück mit ca. 800 Einwohnern. Vor Ort gibt es eine Kita, eine private Grund- und Hauptschule, ein Hotel/Restaurant, Friseur, Schreinerei etc.
Nach Trier gelangt man in ca. 30 km. Bis zur luxemburgischen Grenze sind es knapp 23 km und zum nächstgelegenen Flughafen Luxemburg 44 km.
Der Bahnhof Taben-Rodt verbindet den Ort regelmäßig per Regionalbahn mit Saarburg, Trier und Saarbrücken.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	19.06.2035
Endenergiebedarf	337.4
Baujahr lt. Energieausweis	1870
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	20.06.2025
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Strom



Hier bleiben von Musikverein und Sportverein bis hin zum Heimatverein oder der Freiwilligen Feuerwehr kaum Freizeitwünsche offen.
Auch die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein: Wander- und Radwege beginnen direkt in der Nähe. Die bekannte Saarschleife ist nur ca. 12 km entfernt – ideal für Natur- und Erholungsliebhaber..

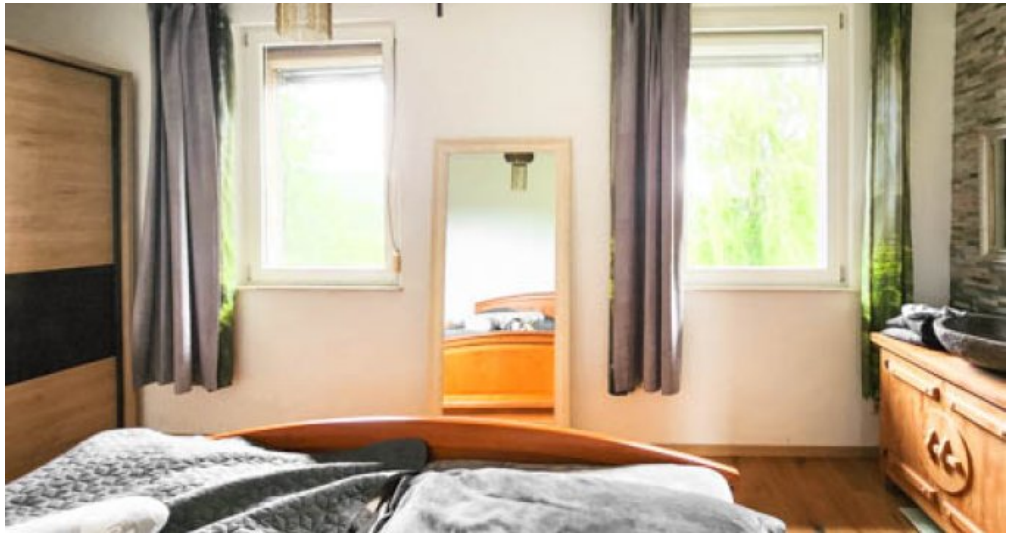
Ausstattung

Badezimmer: Tageslichtbad mit Badewanne
Heizung: Kaminofen mit Speicherblock (Einbau 2023) im Erdgeschoss, moderne Elektroheizungen im Obergeschoss
Energieeffizienz: Klasse H
Außenbereich: Private Zufahrt, Sitzbereich im Garten, Stellplatzmöglichkeiten
Fenster: 2-fach verglaste Fenster (zum Teil von 2016), an der Hausvorderseite im Obergeschoss mit Klappläden, rückwärtig mit Rollläden
Böden: Im Treppenhaus neue, stilechte Fliesen von Villeroy und Boch; in den Wohnräumen gemütliches Laminat
Türen: neue Haus-, Balkon- und Wohnzimmertüren (2017/2018)
Keller: Gewölbekeller
Möblierung: Teilmöblierte Übernahme nach Absprache möglich
Renovierungen:
Alle Wohnräume wurden in den letzten 10 Jahren geschmackvoll renoviert. Die einzigen bisher nicht renovierte Räume sind das Badezimmer und der Raum, der derzeit dem „Anbau“ zugeordnet ist. Ebenso wurden einige Fenster, alle Elektroleitungen und der Sicherungskasten erneuert. Durch Rechnungen belegbare Renovierungen:
2015
Einbauküche
Elektroinstallation Bad, Küche und SAT-Anlage
Demontage Ölheizung und Installation 3 Elektroflachheizungen
2016
einige Fenster und Fensterbänke
2017
Neue Haustür und Balkontür
2018

weitere Fenster und Fensterbänke
Ganzglas-Innentür zum Wohnzimmer
2023
Renovierung Wohnzimmer
Kaminofen im Wohnzimmer
Erneute Renovierung Schlafzimmer.

Sonstiges

.



Ruhiges Schlafzimmer im Obergeschoss

Wohnküche im Obergeschoss

Zweites Zimmer im Obergeschoss

Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss

Frontansicht

Frontansicht

Frontansicht

Ansprechpartner

Melanie Weicherding

Anbieter

Immobilien Weicherding - Your Home Now