

Charmantes und modernisiertes Einfamilienhaus mit großer Scheune

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	235.000 €



Objektbeschreibung

Das charmante Einfamilienhaus in Reinsfeld entstand 1958 auf einem 572 m² großen Grundstück und wurde 2010 grundlegend saniert und modernisiert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m², verteilt auf zwei Etagen, präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand.

Schon beim Eintreten spürt man die angenehme Atmosphäre. Das Erdgeschoss bietet ein gemütliches Esszimmer, eine funktionale Küche, ein modernes Badezimmer, einen praktischen Abstellraum sowie ein zusätzliches Zimmer, das derzeit als Arbeitszimmer dient – ideal auch als Gäste- oder Kinderzimmer.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein helles und einladendes Wohnzimmer mit Balkonzugang, das viel Raum für Entspannung und gemütliche Stunden bietet. Ein großzügiges Schlafzimmer, ein Ankleideraum und ein separates WC vervollständigen diese Etage.

Im Untergeschoss sorgen zwei geräumige Kellerräume für reichlich Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	572 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1958
Zustand des Objektes	Modernisiert



Sie verfügt über ein erhebliches Ausbaupotenzial und ist teilweise bereits mit einer zweiten Ebene ausgestattet – früher als Heuspeicher genutzt. Hier lassen sich vielfältige Wünsche nach zusätzlichem Wohn- oder Arbeitsraum verwirklichen.

Der vollständig umzäunte Garten schafft eine private Oase und lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein.

Dieses Haus verbindet gepflegten Wohnkomfort mit interessanten Gestaltungsmöglichkeiten. Es eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die ein sofort beziehbares Zuhause suchen und dabei eigene Ideen einbringen möchten.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befuehrung	Gas
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage in Reinsfeld, einer beliebten Gemeinde im Herzen des Hunsrücks.

Der Ort überzeugt mit einer soliden Infrastruktur und einer sehr naturnahen Umgebung. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Ärzte und Apotheke befinden sich direkt im Ort. Familien profitieren zudem von einem Kindergarten und einer Grundschule vor Ort. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A1 ist Reinsfeld verkehrstechnisch optimal erreichbar. Trier ist in nur etwa 20 Minuten, Hermeskeil in rund 10 Minuten und Luxemburg in circa 45 Minuten zu erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.

Die reizvolle Hunsrück-Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung – ob Wandern, Radfahren oder Ausflüge in die umliegenden Naturparks. So verbindet die Lage der Immobilie die Vorteile eines ruhigen, naturnahen Wohnens mit einer schnellen Erreichbarkeit von größeren Städten und Arbeitsplätzen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-09-08
Endenergiebedarf	216,55
Baujahr lt. Energieausweis	1930
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	09.09.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



Ausstattung

In den letzten Jahren wurde die Immobilie umfassend saniert und befindet sich heute in einem sehr gepflegten und ansprechenden Zustand.

Bereits 1990 wurde das Dach inklusive einer deutlichen Verbesserung der Wärmedämmung erneuert. Im Jahr 2010 folgten weitere umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen: Die meisten Fenster wurden ausgetauscht, sämtliche Leitungen für Gas, Wasser, Strom und Abwasser auf den aktuellen Stand gebracht und die Heizungsanlage vollständig modernisiert. Zur Steigerung der Energieeffizienz erhielten die Außenwände eine zusätzliche Wärmedämmung. Auch die Bäder wurden komplett neu gestaltet und erstrahlen nun in einem modernen, zeitgemäßen Look. Zusätzlich wurden große Teile des Innenausbaus erneuert – insbesondere Decken und Fußböden.

Durch diese Investitionen verfügt das Haus nicht nur über ein angenehmes und wohnliches Ambiente, sondern auch über zeitgemäße Haustechnik und eine gute energetische Substanz.



Sonstiges



Esszimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



Wohnzimmer

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

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