

Perfektes Familienheim im Luftkurort Thalfang – Gepflegtes Haus mit Terrasse und viel Grün

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	349.000 €



Objektbeschreibung

In einer ruhigen, familienfreundlichen Lage in Thalfang, befindet sich dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2000. Auf einem sehr gepflegten Grundstück von 724 m² präsentiert sich die Immobilie in einem hervorragenden, zeitlos modernen Zustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² verteilt sich das Haus über drei Etagen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die Alltagstauglichkeit als auch Lebensqualität vereint.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den einladenden Flur direkt in ein helles Zimmer, das derzeit als Büro genutzt wird – ideal für Homeoffice oder als zusätzliches Gästezimmer. Von hier aus erreichen Sie auch den Kellerraum, der als Vorrats- und Waschraum dient, sowie die direkt angebundene Garage.

Das Obergeschoss bildet das Herzstück des Hauses: Ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit großzügigem Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Abende. Durch die große Terrassentür gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse – perfekt für Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	724 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2000
Letzte Modernisierungen	2021



Im Dachgeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte: ein Kinderzimmer, das geräumige Elternschlafzimmer, ein zusätzliches Zimmer (z. B. für ein weiteres Kind, Hobby oder Homeoffice) sowie ein komfortables Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet ausreichend Freiraum für Kinder zum Toben, für einen Garten mit Beeten oder einfach nur zum Entspannen. Die gesamte Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauqualität, die pflegeleichte Ausstattung und die durchdachte Aufteilung.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung, Fussbodenheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage im staatlich anerkannten Luftkurort Thalfang im südwestlichen Hunsrück. Direkt am Fuße des Erbeskopfes – mit 816 Metern die höchste Erhebung Rheinland-Pfalz – profitieren Sie von besonders reiner, gesunder Luft und einer beeindruckenden Naturkulisse. Thalfang befindet sich inmitten des Naturparks Saar-Hunsrück und in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Hunsrück-Hochwald. Umgeben von ausgedehnten Wäldern, weitläufigen Wiesen und einem dichten Netz an Wander- und Radwegen, bietet die Region ein echtes Paradies für Naturliebhaber, Familien und Sportbegeisterte. Ob entspannte Spaziergänge, anspruchsvolle Mountainbike-Touren auf den Traumschleifen oder im Winter Skifahren und Rodeln am Erbeskopf – hier ist für jede Jahreszeit und jedes Alter die passende Freizeitmöglichkeit vorhanden. Die Infrastruktur vor Ort ist für eine Hunsrück-Gemeinde hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Edeka-Markt sind fußläufig erreichbar, Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen liegen direkt im Ort oder in der nahen Verbandsgemeinde.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2036-03-19
Energieverbrauchskennwert	74.4kWh/m ² a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	20.03.2026
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	Erdgas leicht



Verkehrstechnisch ist Thalfang bestens angebunden: Die Hunsrückhöhenstraße (B 327) führt direkt durch den Ort, die Autobahn A 1 ist nur wenige Minuten entfernt. Trier erreichen Sie in ca. 30 Minuten, Bernkastel-Kues und die Mosel in rund 35 Minuten..



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Unverbaute Aussicht

Das im Jahr 2000 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer soliden und zeitgemäßen Ausstattung.

In den Wohnbereichen sowie in beiden Badezimmern sorgen hochwertige Fliesen für einen pflegeleichten, modernen und strapazierfähigen Bodenbelag. Die Schlafzimmer sind hingegen mit hochwertigem Laminat ausgestattet, das eine angenehme, fußwarme und optisch ansprechende Atmosphäre schafft.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, ein Bad ist mit Dusche und WC ausgestattet. Das zweite Badezimmer bietet eine komfortable Vollausstattung mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet.

Die Küche befindet sich in einem gepflegten und hochwertigen Zustand und wird vom Käufer mit übernommen.

Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt über eine effiziente Zentralheizung mit Gastherme aus dem Baujahr 2000. Die gleiche Anlage versorgt das Haus zuverlässig mit Warmwasser.

Zum Außenbereich gehört eine großzügige Terrasse, die ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet.



Sonstiges



Wohn- und Essbereich



Küche



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

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