

von

Bauart	massiv, Wärmedammstein 36,5
--------	-----------------------------

Lage:

Die Waldstadt Prüm mit ca. 5.700 Einwohnern ist Mittelzentrum und verfügt über alle erforderlichen Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Behörden, Krankenhaus, ein reichhaltiges Freizeitangebot und Einkaufsmöglichkeiten.
Weitere Infos zur Stadt Prüm finden Sie hier: www.pruem-aktuell.de/pruem-aktuell/kultur

Objektlage:

Ruhig gelegen in ländlicher Natur mit direkten Anschluss an die großen Verkehrswege. So erreicht man die bekannten Arbeitgeber des Gewerbegebietes Dausfelder Höhe fußläufig in nur 15 Minuten (1 km) Das Gewerbegebiet Weinsheim mit seinen vielen Arbeitgebern ist in nur 5 Minuten (4,5 Km) erreichbar, Pronsfeld ist über die Umgehung in 11 Minuten (10 km) zu erreichen. Das Stadtzentrum ist in 4 Minuten (2,5 km) zu erreichen.

In direkter Nachbarschaft befinden sich einige Einfamilienhäuser aber auch zwei Mehrfamilienhäuser.

Objektbeschreibung:

Dieses einseitig angebaute Einfamilienhaus mit Garage befindet sich in Ortsrandlage. Gebaut mit 36,5 Wärmedämmsteinen und zusätzlicher 5 cm Isolierung.

Über den kleinen Flur im Treppenhaus gelangt man in die Küche mit Vorratsraum. Hier finden in der fest eingebauten Küche 4 Personen Platz. Von dort gelangt man in das Esszimmer welches nur durch eine offene Trennwand direkt mit dem Wohnzimmer verbunden ist. Der gemütliche Kamin lädt zum entspannen ein. Vom Wohnzimmer und Esszimmer gelangt man direkt auf die ca. 40 qm große Terrasse. Das Gäste WC wurde mit einer Dusche ausgestattet.

Über das Treppenhaus gelangt in den Keller. Hier war immer ein Büro eingerichtet. Waschküche, Heizungsraum, Lagerraum und Werkstatt bieten viel Potential. Der direkte Zugang von der sehr geräumigen Garage in den Keller ermöglicht es die Einkäufe trocken ins Haus zu bringen. Die Garage bietet Platz für zwei Kleinwagen.

Im OG befinden sich drei Schlafzimmer und ein geräumiges Bad mit viel Platz und einer Eckbadewanne. Zwei Schlafzimmern haben einen Zugang zum Dach der Garage. Hier Könnte nachträglich eine Terrasse errichtet werden.

Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Hier befindet sich zwei Reserveräume sowie Ein noch nicht ausgebauter Bereich. Die Installationen wurden bis in das Dachgeschoss Fertig verlegt.

Sonstiges: Ab sofort bezugsfertig

Verteilung der Wohnfläche:

Keller	70,35 qm	(Wohn- Nutzfläche)
1.EG	70,70 qm	
1.OG	71,75 qm	

Dachgeschoss Reserve 35qm

Ausstattung:

Ölzentralheizung von Viesmann, Warmwasserbereitung über Zentralheizung. Im gesamten Erdgeschoss Fußbodenheizung und im Obergeschoss Fußbodenheizung im Bad. Kunststofffenster Doppelverglast. Massive Einbauküche. Das Objekt verfügt noch nicht über einen Glasfaseranschluss.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das kleine Grundstück eignet sich für Personen oder Familien die nicht ständig mit der Pflege des Grundstückes beschäftigt sein wollen. In den kleinen Blühstreifen vor und hinter dem Haus können Blumenbeete angelegt werden.

Im Januar 2021 gab es Wassereintritt im Keller durch erheblichen Regen verbunden mit Schmelzwasser. Dadurch lief Wasser in den Keller. Der Schaden belief sich auf ca. 2000 €. Die Leitungen wurden gespült und es wurde nachträglich ein Kotrollschacht eingebaut.

Das Gebäude ist trocken.

Kaufpreis:	315.000 €	
Maklerprovision	3,57 % inkl. Mwst	11.246 €

Energieausweis von 02/2024

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp:	EFH
Baujahr:	1994
Energiebedarf:	97,6 kWh
Energieträger:	Heizöl
Energieeffizienzklasse:	C

Hinweise

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Esszimmer



Gäste WC EG



Schlafzimmer OG



Treppenhaus





