

EXPOSÉ

von

May Management UG (Haftungsbeschränkt)
Ortsstr. 1 a
54608 Oberlascheid

Objekt **Gepflegtes Einfamilienhaus mit großer Gartenanlage**

Objektnummer: MM0032024

Kontakt

Name: Sascha May
Firma: May Management UG (Haftungsbeschränkt)
Telefon: 0160-91869431
E-Mail: kontakt@may-management.de

Übersicht

Objektart: Einfamilienhaus mit großer gepflegter Gartenanlage

PLZ/ Ort: 54595 Wutzerath

Kaufpreis: 279.000 ₪

Wohnfläche 162,20 qm gemäß Energieausweis (beantragt)

Grundstück 1253 qm

Zimmer: 7

Schlafzimmer 3

Badezimmer 1

Etagenanzahl 1

Garage: 1

Baujahr: 1967

Ausstattung gut

Zustand sehr gut

Bauart	massiv
--------	--------

Lage:

Der kleine Ort Watzerath im Eifelkreis Bitburg-Prüm in Rheinland Pfalz, gehört zur Verbandsgemeinde Prüm. Im Naturpark Nordeifel liegt dieser schöne Ort inmitten ländlicher Idylle. Felder, Wiesen und gut ausgebaute Wander- und Radwege laden zum Sport in der Natur ein.

Verkehrsgünstig an der B410 gelegen bietet dieser schöne Ort, einen idealen Rückzugsort für ruhesuchende Naturliebhaber die die Vorzüge einer kleinen Gemeinde zu schätzen wissen.

Von Watzerath erreicht man das kleine Städtchen Prüm mit dem PKW in 10 Minuten. Hier gibt es alles was man zum Leben benötigt. Krankenhaus, Ärzte, die großen Supermärkte, Schwimmbad / Sauna und vieles mehr.

Viele der großen Arbeitgeber sind ebenfalls in nur 10 Minuten erreichbar.

Objektlage:

Am Hang von Watzerath gelegen mit Blick auf das schöne Prümatal kann man hier das Leben in vollen Zügen genießen und ausspannen. In direkter Nachbarschaft befinden sich ebenfalls gepflegte Gebäude und Grundstücke.

Objektbeschreibung:

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus mit sehr großer Garage befindet sich in Ortsrandlage. Vom Eigentümer ständig aufwendig und zum Teil hochwertig renoviert lässt dieses Objekt keine Wünsche offen.

Im mit Kopfsteinpflaster belegten Hof hat man Platz für zwei PKW. Von hier gelangt man bergauf in die sehr große Garage in welche problemlos zwei kleine PKW geparkt werden können. Das Kupferbeschlagene Tor und die schöne Außenanlage geben den Vorgeschmack auf das innere des Gebäudes.

Über eine Außentreppe gelangt man auf eine schöne Terrasse mit Blick über den Ort und zum Eingangsbereich. Der helle Flur zeigt die in der Vergangenheit aufwendig durchgeführten Renovierungsarbeiten. Echtholzböden und Naturschieferbelag.

Die Küche ist mit einer maßgefertigten Vollholzküche ausgestattet. Von hier gelangt man in das Esszimmer, welches direkt an das Wohnzimmer mit seinem großen, ins Prümatal gerichtete Fenster über geht. Auf gleicher Etage befinden sich drei weitere Räume die als Schlafzimmer oder auch als Büro genutzt werden können. Von der Küche gelangt man auf die ca. 30 qm große zweite Terrasse. Hier kann man ungestört unter der großen Markise ausspannen und das gepflegte Grundstück genießen.

Das Badezimmer wurde vor ein paar Jahren neu gemacht und verfügt über eine Dusche und eine Badewanne.

Über eine Treppe im Flurbereich gelangt man in den Keller und auch in die Garage. Im Keller befindet sich die großzügig gehaltene Waschküche mit viel Potential diesen Raum anderweitig zu nutzen. Ebenso befindet sich hier eine Werkstatt und ein großer Raum der in der Vergangenheit als Kraftsportraum genutzt wurde. Die Besonderheit ist hier das eine Wand verspiegelt ist, so dass man sich beim Sport beobachten kann.

Sonstiges:

Ab sofort bezugsfertig

Ausstattung:

In der Vergangenheit wurde das Objekt stets regelmäßig gewartet und hochwertig renoviert.

So verfügt das Gebäude über Echtholzfenster die in einem sehr guten und regelmäßig gepflegten Zustand sind. (ca. 1990)

Bei der Nachtspeicherheizung wurden die Einzelöfen durch neuere mit aktueller Technik aufgebaut. Auch der Sicherungskasten der Elektrik wurde komplett neu überarbeitet.

Es wurden Echtholzparkettböden und Natursteinböden in Schiefer verlegt. Das Badezimmer wurde neu gefliest und mit neuen Armaturen versehen.

Die Dachrinnen, das Garagentor und die Hauseingangstüre sind mit Kupfer beschlagen. Das Dach wurde vor ein paar Jahren komplett gewartet.

Das Highlight dieses Objektes ist die gepflegte Außenanlage und eine weitere hinter dem Haus gelegene Terrasse von ca. 40 qm Grundfläche.

Der Dachboden könnte problemlos weiter ausgebaut werden.

Auf Wunsch können viele der Möbel mit übernommen werden.

Kaufpreis:		279.000 ₪
Maklerprovision	3,57 %	9.960 ₪

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.















