

Exposé

Bauernhaus in Newel

RESERVIERT - Alter Charme trifft auf Moderne - renoviert und grenznah



Objekt-Nr. **OM-295184**

Bauernhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Petra Eßer-Dannhauer
Telefon: 0179 5430199

54309 Newel
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	383,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	166,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	38,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das einseitig angebaute Bauernhaus von 1909 liegt verkehrsgünstig und doch ruhig in einem Ortsteil von Newel. Schon beim Betreten spüren Sie den alten Charme des Hauses. Mit hochwertigen Materialien konsequent saniert, vereint dieses Schmuckstück das Alte mit dem Modernen.

Durch die modernisierte, aber dennoch historische Eiche-Hauseingangstür betritt man den Flur mit original V&B Fliesen von 1909. Vom Flur geht es auf der einen Seite in die ehemals gute Stube mit originalem Einbauschränk und Vitrine und auf der gegenüberliegenden Seite ins Esszimmer. Geradeaus führt der Flur durch eine Glastür zum alten Treppenhaus, dem Bad und der Küche.

Das Esszimmer wurde umfangreich saniert. Der Eichendielenboden in Verbindung mit einer freigelegten Natursteinwand strahlt Gemütlichkeit aus. Als zentraler Raum verbindet das Esszimmer Küche und Wohnzimmer. Die im Kaufpreis enthaltene hochwertige Einbauküche (Häcker 2019) mit Siemens-Einbaugeräten lässt fast keine Wünsche offen.

Das Wohnzimmer auf der andren Seite des Esszimmers befindet sich im 2012 errichteten Anbau. Mit 25qm und großen Fensterflächen nach Osten und Westen ist der Raum hell, modern und dennoch wohnlich und gemütlich. Von hier geht es in den Garten und auf die angeschlossene große Holzterrasse unter der ca 100jährigen Esche.

Von der Küche gelangt man in einen kleinen Flur, der zum Treppenhaus und weiter zum Bad führt. Unter der Treppe gibt es eine kleine Abstellkammer für Vorräte oder Reinigungsutensilien. Gegenüber der Küche liegt das 2015 sanierte, ca 12qm große Tageslicht-Badezimmer. Das Bad ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch sowie Platz für Waschmaschine und Trockner ausgestattet.

Über die originale Holzterrasse kommt man ins Obergeschoss mit drei Schlafräumen, einer Ankleide vor dem Hauptschlafzimmer und einem weiteren Duschbad. Während das Hauptschlafzimmer im Anbau modern und luftig voll im Grünen ist, besticht das große Schlafzimmer im Haupthaus mit dem Charme des alten Hauses durch die freigelegte Natursteinwand.

Vom kleinen Flur aus erreicht man über ein abgetrenntes weiteres Treppenhaus das vollausgebaute Dachgeschoss. Auf einer Grundfläche von knapp 60qm (abzüglich Dachschrägen) hat man hier viel Platz für Homeoffice oder Hobbys. In einer Nische neben dem Treppenaufgang ist eine kleine Kaffeeküche mit Külschränk und Theke eingebaut. Auf beiden Giebelseiten gibt es zudem jeweils einen schmalen Abstellraum.

Weitere Abstellfläche gibt es im von außen zugänglichem Keller. Hier befindet sich auch die Heizungsanlage und der Öltank.

Das Haus wurde von 2007 bis heute sukzessive und konsequent saniert und aktuell renoviert. Der Außen- sowie Innenputz wurden erneuert, Wasser- und Abwasserrohre, der Großteil der Elektroleitungen sowie einige Fenster wurden ausgetauscht. Die Heizungsanlage wurde 2012 generalüberholt und modernisiert, um den Einbau der Fußbodenheizung im Anbau zu ermöglichen. Dank der alten Gebäudestruktur mit ihren ca. 60cm dicken Wänden ist der Ölverbrauch mit ca 1800-2000l Öl / Jahr eher gering.

- + begehrte Wohnlage mit sehr guter Anbindung
- + idyllisch gelegen und ruhig, ideal für Naturliebhaber
- + kinderfreundliche Umgebung
- + Haus in top Zustand konsequent modernisiert
- + tolle Raumaufteilung mit viel Platz
- + Fenster mind. doppelt verglast in sehr gutem Zustand
- + Elektrik und Wasserleitungen auf neuestem Stand
- + schöner Garten mit wenig Pflegeaufwand und viel Privatsphäre

+ 2-3 Außenstellplätze für PKWs

Ausstattung

Das Haus wurde durchgehend mit hochwertigen Materialien modernisiert.

Für die Böden wurden Beläge wie Massivholzdielen (Lärche / Eiche), Eicheparkett oder Fliesen verwendet. Nur im ausgebauten Dachgeschoss wurde Laminat verlegt.

Die Wände wurden zum Teil freigelegt, so dass das Natursteinmauerwerk sichtbar wurde. Bis auf zwei Zimmer im Althaus wurden alle Räume neu verputzt. Im Esszimmer wurde als Hommage an den Ursprung des Hauses eine Wandbordüre freigelegt und erhalten und mittels Schablone auf den neuen Putz übertragen. Das verbindet das Alte mit dem Neuen.

Das doppelschalige Natursteinmauerwerk mit einer Stärke von ca 60 cm sorgt nicht nur dafür, dass im Winter die Wärme im Haus bleibt, sondern auch, dass sie im Sommer draußen bleibt. Die Räume haben das ganze Jahr hindurch angenehme Temperaturen.

Die Fenster bestehen im OG des Althauses aus doppelverglasten Kunststoff- oder Holzfenstern, im EG wurden drei Fenster gegen dreifachverglaste Eichefenster nach Vorgaben der Dorferneuerung ausgetauscht. Der Anbau verfügt über großflächige Holz-Alu-Fenster (Eiche), ebenfalls dreifachverglast.

Die Heizungsanlage wurde 2012 generalüberholt und modernisiert (neue Steuerung, um die Fußbodenheizung im Anbau und die Heizkörper im Althaus in zwei Heizkreise zu unterteilen, neue Pumpen, neuer Brenner). Für die Warmwasserbereitung gibt es einen 300l Pufferspeicher (Austausch ca 2019). Der 3000l Öltank ist kellergeschweißt. Durch die dicken Wände ist der Verbrauch mit einem Jahresbedarf an Öl von 1800-2000l eher gering.

Das Dach wurde vor drei Jahren gereinigt und überprüft und ist in einem guten Zustand. Es wurde mit Glaswolle (ca 10 cm) gedämmt und verkleidet.

Das Haus verfügt zudem über einen Keller, der teils Betonboden, teils gestampften Lehm Boden aufweist. Die Wände sind trocken.

Das Haus wurde 2024 aufwendig renoviert und ist somit sofort bezugsfertig.

Weitere zukünftige Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Heizung, Solaranlage, Fenster..., sind durch die KfW, Bafa aber auch durch die Dorferneuerung interessant förderfähig. Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

AUFTEILUNG

Keller: Kellerraum 1, Kellerraum 2 mit Heizungsanlage, separater Tankraum.

EG: Diele, Flur, gute Stube, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Kammer, Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss.

OG: Flur, Bad mit Dusche, großes Zimmer, kleineres Zimmer, Ankleide, Schlafzimmer.

DG: ausgebauter Dachgeschossraum, zwei Abstellkammern.

Außenbereich: zwei Stellplätze, Vorplatz, Garten mit Terrassen.

Lage

Das Haus steht auf dem Kreuzerberg, einem Ortsteil der Gemeinde Newel, und liegt zwischen Aach, Hohensonne und Newel (Hauptort). Hier befinden sich nur ca 20 Häuser umgeben von idyllischer Natur. Hier können Kinder noch gut draußen spielen. Die leicht hügelige Landschaft der Südeifel lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Die Straße durch den Ort ist nur wenig befahren. Dennoch ist der Ort sehr gut angebunden. In nur drei Minuten erreicht man die Auffahrt zur Autobahn A64 nach Luxemburg (bis Flughafen ca 25min). Durch die Nähe zu Trier (7km) ist man auch schnell zum Bummeln oder für die Wocheneinkäufe in der Stadt. Bis Bitburg sind es ca 15 Minuten Fahrtzeit.

Dinge des täglichen Bedarfs kann man in Trierweiler oder Welschbillig besorgen. In diesen schnell erreichbaren Orten befinden sich Post, Bäckereien, Zahnarzt und Allgemeinmediziner, Apotheke und einen Edeka bzw Rewe und ansonsten ist man auch wirklich schnell in Trier.

Kreuzerberg ist darüber hinaus mit stündlichen Busverbindungen nach Trier oder Richtung Echternach gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Busse befördern auch die Kinder zu Kindergarten und Schule (zum Beispiel auf dem Wehrborn oder nach Butzweiler).

Der Ort wurde 2020 an das Glasfasernetz angeschlossen und verfügt somit über schnelles Internet.

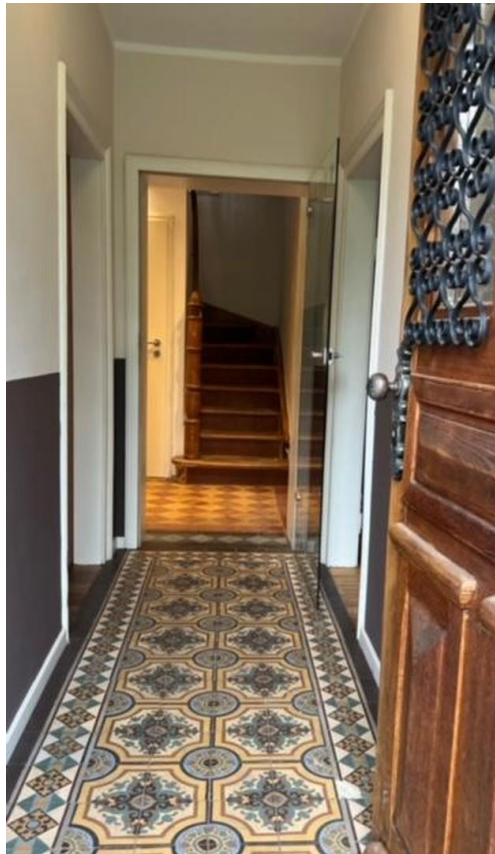
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	232,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Flur, originale V&B Fliesen

Exposé - Galerie



aufgearbeitete Haustür



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer möbliert

Exposé - Galerie



gute Stube



Küche

Exposé - Galerie



Einbauküche von Häcker



Küche mit Siemens Geräten



90cm Induktionskochfeld

Exposé - Galerie



Die Küche



Wohnzimmer - Blick z Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Wanne, Dusche, Waschmaschine



Wanne, Dusche, Waschmaschine

Exposé - Galerie



Badezimmer



Abstellkammer unter der Treppe

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur OG

Exposé - Galerie



Zimmertüren mit Kastenschloss



Das "Ritterzimmer" möbliert



Ritterzimmer - Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer3



Schlafzimmer3

Exposé - Galerie



Ankleide



Schlafzimmer1 im Anbau

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1 Baumhausfeeling

Exposé - Galerie



Duschbad OG

Exposé - Galerie



Duschbad OG



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Kaffeeküche unterm Dach



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Charme und Moderne



Anbau von hinten

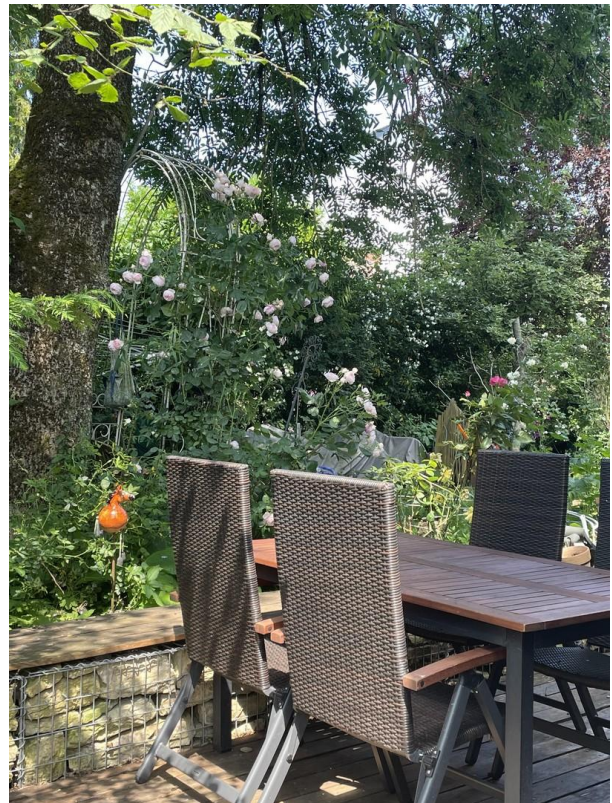
Exposé - Galerie



Hausrückseite



Duftrosen im Garten



Terrasse