

Exposé

Zweifamilienhaus in Minfeld

Einzigartiges Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück und Nebengebäuden



Objekt-Nr. **OM-299909**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
F. S.

76872 Minfeld
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	923,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektart: Zweifamilienhaus

Keller: teilweise Unterkellert (ca. 40m²)

Nebengebäude: Scheune, Waschküche, Abstellraum, Werkstatt, 2 (Klein)Tierkäfige

Garage: Stellplätze für 2-3 PKW

Heizung: Zentralheizung (Öl) + Wärmepumpe

EG: ca. 102 m² (5 Zimmer, Küche, Bad & WC) => sofort verfügbar

OG: ca. 100 m² (5 Zimmer, Küche, Bad & WC) => zimmerweise vermietet mit Befristung

Überwiegend gedämmt.

Modernisierungen:

Kernsanierung: 1995

Bodenbeläge, Wände & Decken 2020 & 2021

Bäder/WC (Fliesen, Sanitär): 2018 & 2020

Heizung Brenner: Neu 2023

Strom: EG 2021

Wasser, Heizleitungen: 2020

Fenster: Doppelverglasung

Grundstück: Das Haus liegt auf einem weitläufigen Grundstück von über 900 Quadratmetern. Im vorderen Bereich erwarten Sie ein mit ersten Bäumen gepflanzter Garten und Blumengarten. Der mittlere Bereich bietet eine großzügige Rasenfläche mit einem kleinen Spielhäuschen inkl. im Boden eingebettetem Sandbereich und einer gemütlichen Terrasse, perfekt zum Grillen und Entspannen. Im hinteren Teil des Gartens finden Sie zwei Feigenbäume, einen Kirschbaum und einen Pflaumenbaum sowie ausreichend Platz für den Anbau von Gemüse und Pflanzen.

Das Haus: Das Haus erstreckt sich über zwei Stockwerke und bietet insgesamt mehr als 200 Quadratmeter Wohnfläche. Mit separaten Eingängen eignet es sich ideal für eine Teilvermietung und Eigennutzung.

Potenzial: Die Immobilie und das Grundstück bieten ein enormes Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Sie einen Gemüsegarten anlegen, einen Pool bauen oder einfach nur die Natur genießen möchten - hier können Sie Ihre Träume verwirklichen.

Ausstattung

Extras: Zu den Extras gehören eine Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge, ein kleiner Schuppen bzw. eine Werkstatt sowie zwei Kleintierkäfige und eine dritte Abstellfläche. Eine gemauerte Scheune mit dicken Wänden und großen Holzbalken bietet reichlich Stauraum für Wohnwagen, Anhänger, Werkzeuge und mehr.

Zusätzliche Annehmlichkeiten: Eine Sommerküche, ein Außen-WC mit Strom und Wasser sowie ein kleiner Abstellraum runden das Anwesen ab und bieten zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Das Haus liegt in der ruhigen Ortsmitte in einer 30er Straße.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	327,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie

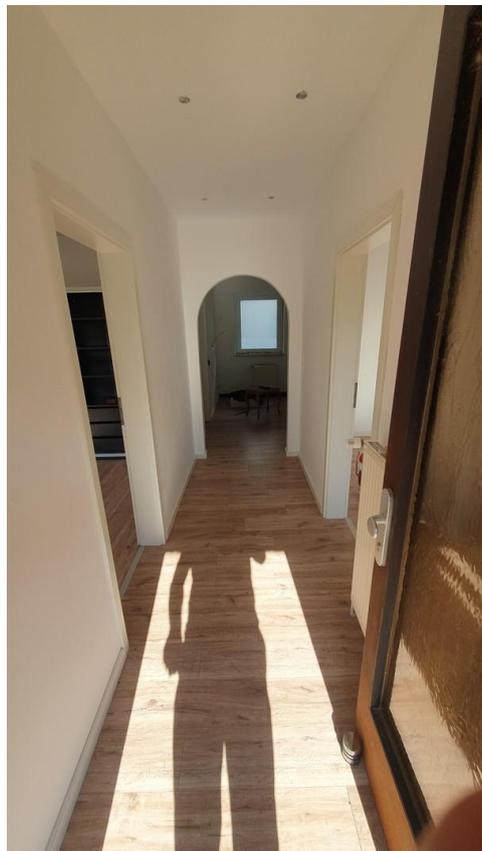


EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche EG



EG Flur

Exposé - Galerie



EG Kinderzimmer 1



EG Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



BAD & WC EG



EG Badewanne beweg. Glaswand

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer1



EG Wohnzimmer2

Exposé - Galerie



Gartenbereich für Erholung



Gartenbereich für Erholung 2

Exposé - Galerie



OG Diele



OG Diele

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer

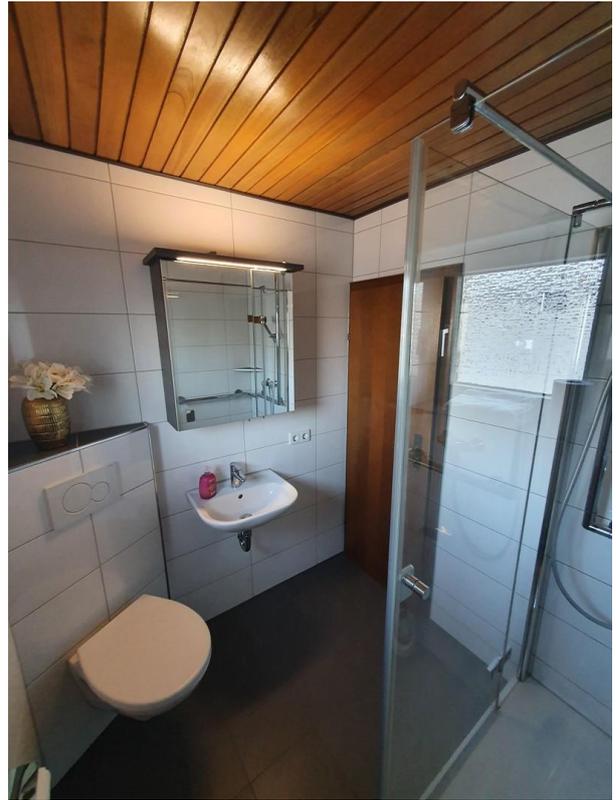


OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG WC & Bad (Duschbad)



OG WC & Bad



OG Küche

Exposé - Galerie



OG 1. Kinderzimmer



OG 2. Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Garage 2-3 Stellplätze



Nebengebäude Scheune

Exposé - Galerie



Garten hinter Garage



Garten hinter Garage (Käfige)

Exposé - Galerie



Garten hinter Scheune

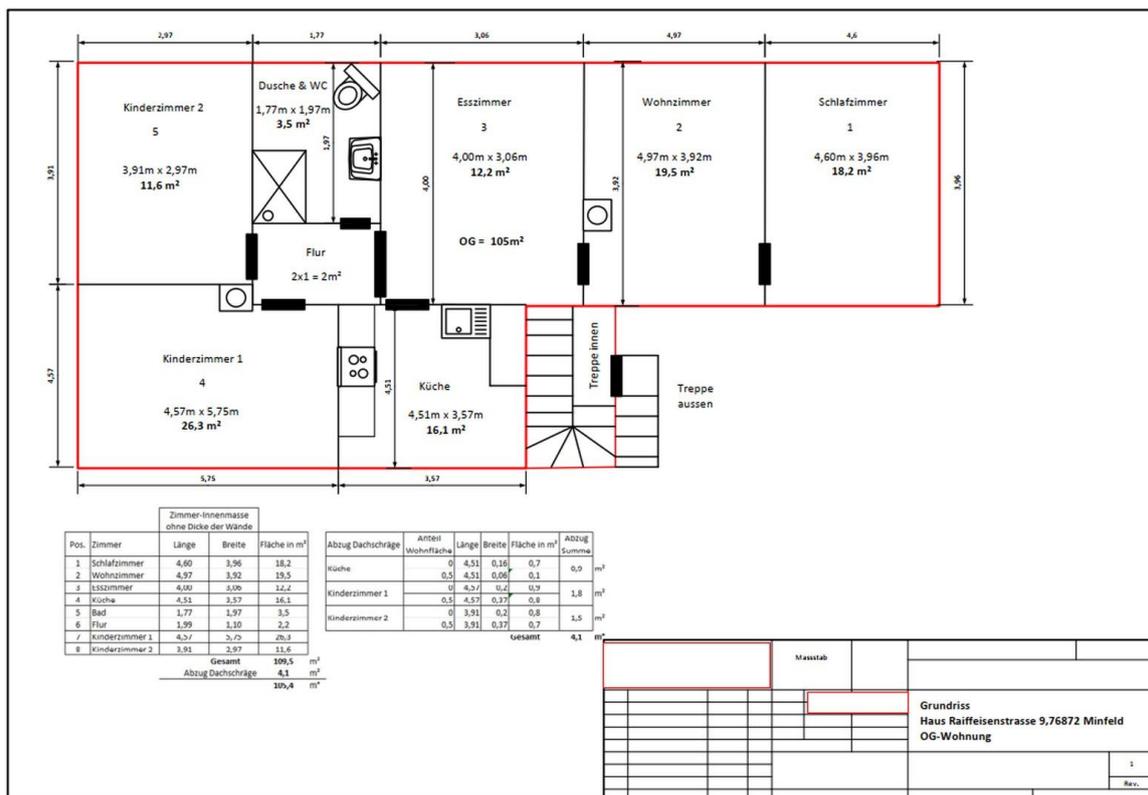


Blick Scheune bis Einfahrt

Exposé - Galerie

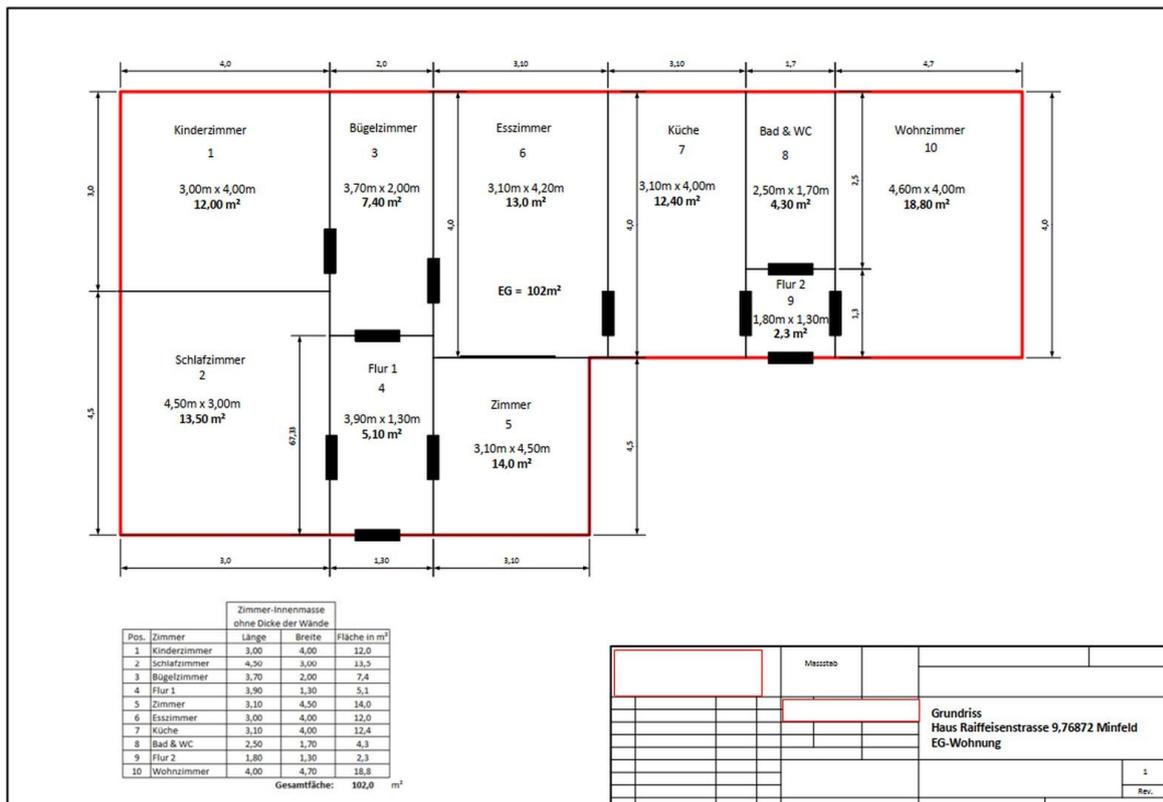


Garten Vorne



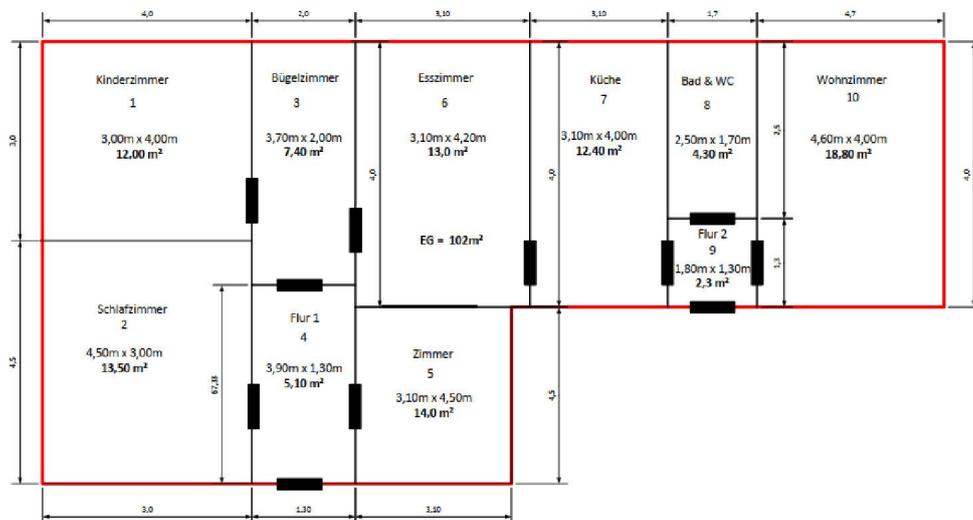
Grundriss OG

Exposé - Galerie



Grundriss EG

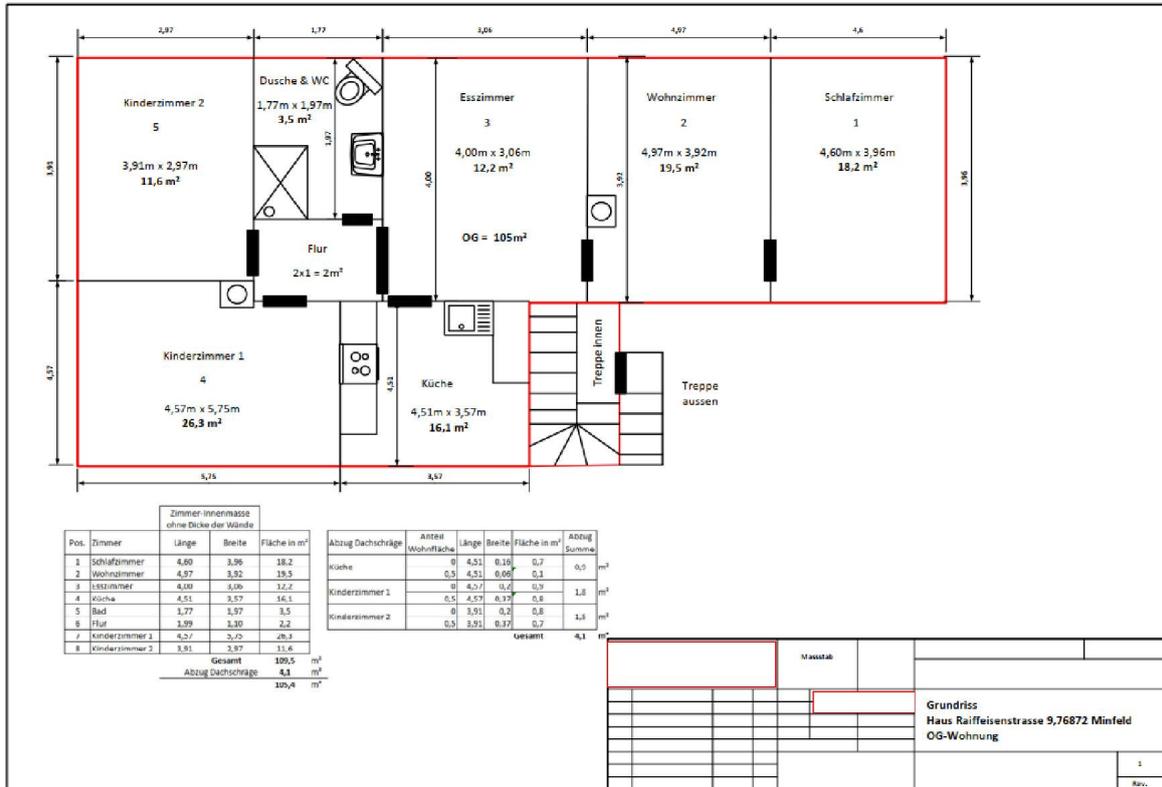
Exposé - Grundrisse



Zimmer-Innenmasse ohne Dicke der Wände				
Pos.	Zimmer	Länge	Breite	Fläche in m ²
1	Kinderzimmer	3,00	4,00	12,0
2	Schlafzimmer	4,50	3,00	13,5
3	Bügelzimmer	3,70	2,00	7,4
4	Flur 1	3,90	1,30	5,1
5	Zimmer	3,10	4,50	14,0
6	Esszimmer	3,00	4,00	12,0
7	Küche	3,10	4,00	12,4
8	Bad & WC	2,50	1,70	4,3
9	Flur 2	1,80	1,30	2,3
10	Wohnzimmer	4,00	4,70	18,8
		Gesamtfläche:		102,0 m²

Massestab		
		Grundriss
		Haus Raiffeisenstrasse 9,76872 Minfeld
		EG-Wohnung
		1
		Rev.

Exposé - Grundrisse



Grundriss
 Haus Raiffeisenstrasse 9,76872 Minfeld
 OG-Wohnung

1
Rev.

Exposé - Anhänge

1. Flurkarte Grundstück



ca 45 m²

ca. 6 m²

ca. 18 m²

ca. 42 m²

ca. 30 m²

ca. 12 m²

ca. 27 m²

154
1

153

Raiffeisenstraße

ca. 3 m²

ca. 32 m²

151

ca. 8 m²

ca. 25 m²

150
1

ca. 6 m²

147
3

145
1

15

150

36

91
9

90

91
10

8a

89

4

3A

3

6

8

9

7

2

13