

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Ellweiler

**Wunderschönes 1-2 Familienhaus mit Einliegerwohnung,  
am Waldrand gelegen mit großer Sonnenterrasse!**



Objekt-Nr. OM-308645

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **445.000 €**

Lindenallee 13a  
55765 Ellweiler  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	730,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	296,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	395,60 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne, großzügige Haus mit Einliegerwohnung (diese ist vermietet) und großer Sonnenterrasse, wurde im Jahr 1995 in Massivbauweise errichtet.

Die Immobilie eignet sich bestens für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus, als 2-3 Familienhaus zum vermieten oder man könnte auch Wohnen und Arbeiten miteinander kombinieren und Büro-, Praxisräume o. ä. integrieren. Dieses Haus bietet vielseitige Möglichkeiten.

Die große Sonnenterrasse mit Fernblick auf den angrenzenden Wald lädt zum entspannen ein.

Um das Haus herum befindet sich eine kleine, pflegeleichte Grundfläche mit einer weiteren kleinen Terrasse und einem Gartenhaus.

Im Erdgeschoss ist im Badezimmer, Flur, Wohn- und Esszimmer eine Fußbodenheizung verlegt, diese kann separat reguliert werden.

Ausgestattet ist das Haus mit Holzfenstern (doppelt verglast), Holztüren, Laminatböden und Fliesen.

Im Jahr 2000 wurde das Dach komplett ausgebaut, dort befinden sich 5 Zimmer und ein Badezimmer mit Dachfenster.

Das Dachgeschoss könnte man mit wenig Aufwand zu einer abgeschlossenen Wohnung abtrennen, die dafür notwendigen Anschlüsse sind bereits vorhanden.

2013 wurde eine neue Pellet-Heizung mit einem Lager von 10 Tonnen eingebaut.

2017 wurde das Erdgeschoss komplett mit neuen Böden, Putz und Türen ausgestattet.

Dort befinden sich 2 Zimmer, 1 großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, 1 Küche,

1 Badezimmer mit Badewanne, 1 Gäste-WC und 1 Vorratsraum.

2023 wurde das Badezimmer im EG komplett erneuert und eine Fußbodenheizung wurde verlegt.

Vom EG aus gelangt man über 3 Zimmer auf die ca. 45 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse mit Fernblick.

Aufteilung der Stockwerke:

EG

1 Vorratsraum

1 Badezimmer:

1 Wohn-Esszimmer

1 Küche mit Badewanne

1 Gäste-WC

1 Schlafzimmer

1 Ankleidezimmer/Büro

Dachgeschoss:

1 Studio

3 Schlafzimmer

1 Ankleidezimmer/Büro oder als Küche nutzbar

1 Badezimmer mit Dusche

Einliegerwohnung:

1 Wohn-Esszimmer

1 Schlafzimmer

1 Vorratsraum

1 Badezimmer mit Badewanne

Keller:

Heizungsraum

Waschraum

Werkraum

Garage

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Der Ort Ellweiler (mit ca. 320 Einwohnern) befindet sich im Landkreis Birkenfeld am Nationalpark Hunsrück-Hochwald gelegen, einer wunderschönen und sehr beliebten Wanderregion.

Die Kreisstadt Birkenfeld (mit ca. 7200 Einwohnern) liegt in einem Naherholungsgebiet und ist 6 km entfernt. Dort gibt es auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus.

Die Autobahn sowie der Bahnhof sind in 4 Km zu erreichen. Schulen und Kindertagesstätten sind in 3-6 Km Nähe.

Der Umwelt Campus (Hochschule) ist nur ca. 3 km entfernt und problemlos mit Pkw oder Fahrrad erreichbar.

Im direkten, angrenzenden Saarland befindet sich unweit von Ellweiler (ca. 12 km) der Bostalsee. Dort gibt es zahlreiche Freizeitangebote und ein Schwimmbad, das zu dem Ferienpark Center-Parcs gehört.

Die nächstgrößeren Städte wie Trier, Kaiserslautern und Saarbrücken sind in ca. 50-60 km Entfernung über die angrenzende Autobahn zu erreichen

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

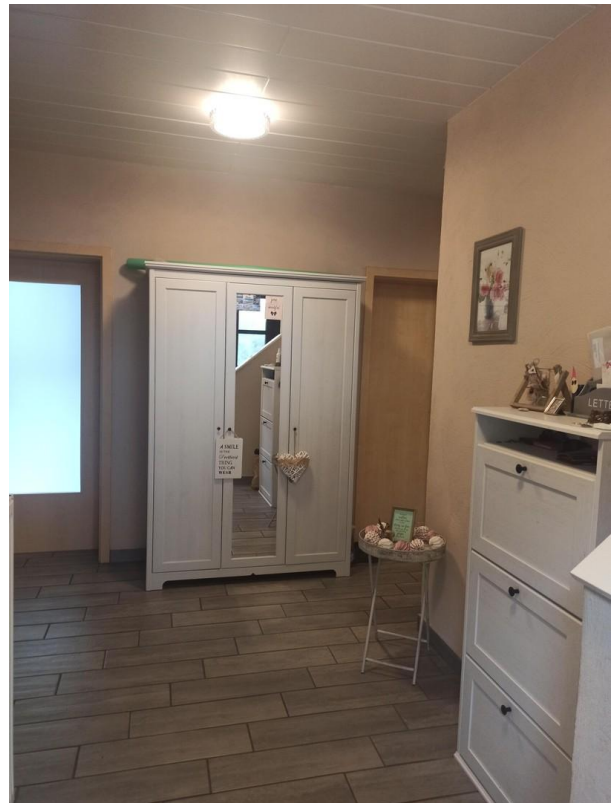
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



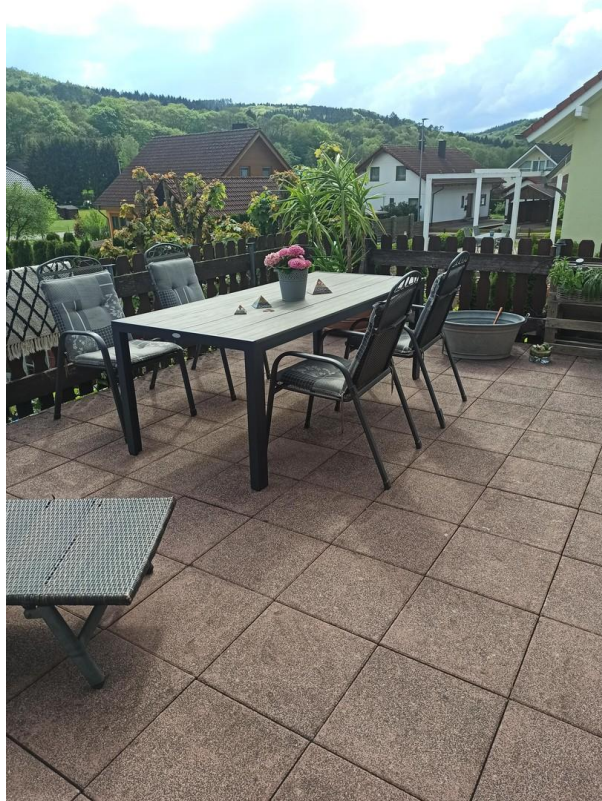


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

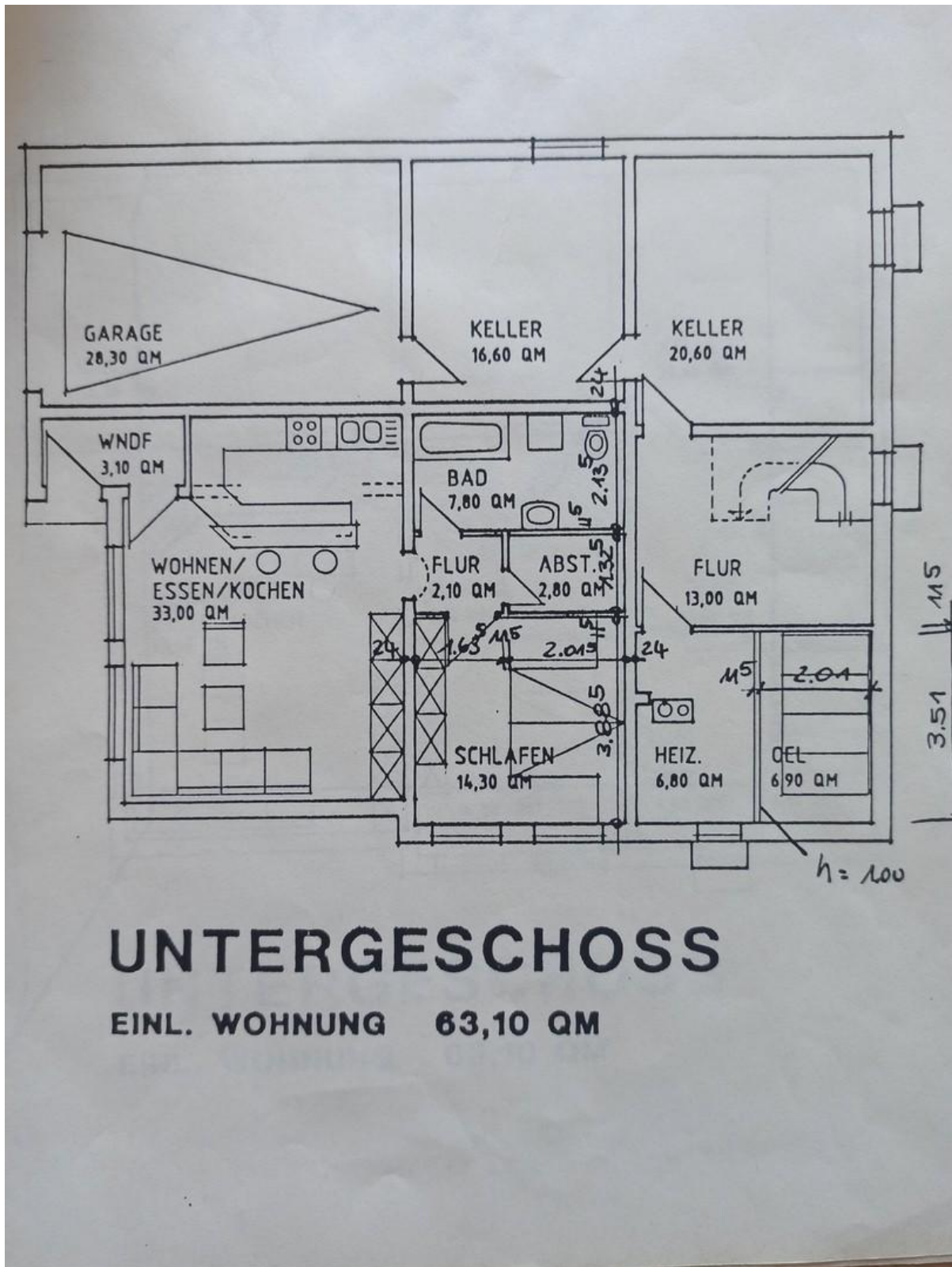


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

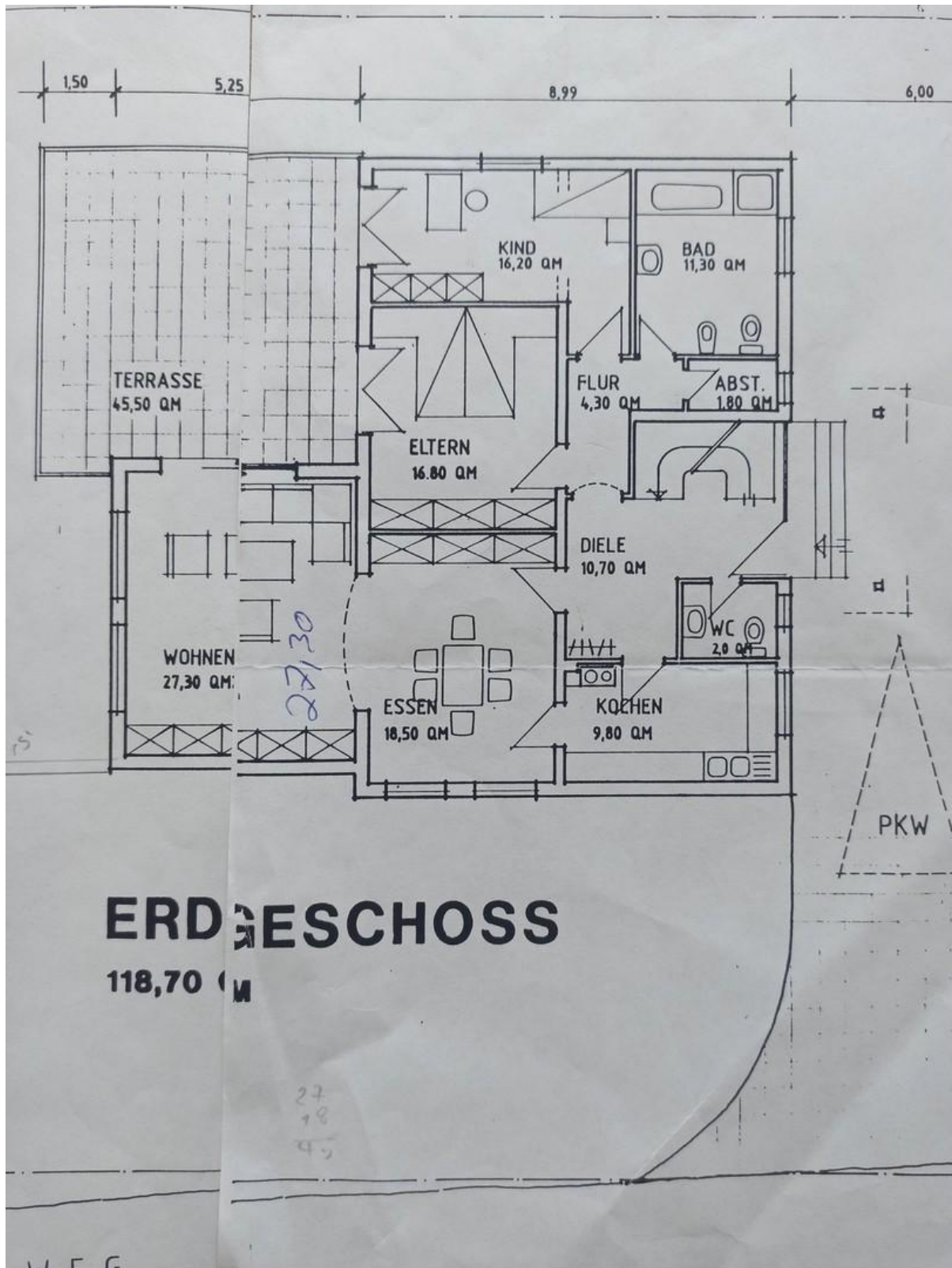


## UNTERGESCHOSS

EINL. WOHNUNG 63,10 qm



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

